

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA DE SÃO PAULO

FORO REGIONAL VIII - TATUAPÉ

3ª VARA CÍVEL

Rua Santa Maria nº 257, Sala 225/227, 2º Andar., Tatuapé - CEP 03085-901, Fone: (11) 2293-3154, São Paulo-SP - E-mail:

tatuape3cv@tjsp.jus.br

**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**
**EDITAL DE LEILÃO ELETRÔNICO PARA CONHECIMENTO DE INTERESSADOS  
E INTIMAÇÃO DO REQUERIDO**

Processo Digital nº: **1015779-90.2019.8.26.0008**  
 Classe: Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Despesas Condominiais**  
 Exequente: **Condomínio Residencial Serra Alta**  
 Executado: **Bruno Rodrigues Gouvea**

**EDITAL DE HASTA PÚBLICA (1ª e 2ª Praça) Direitos quitados o imóvel abaixo descrito, para co-nhecimento de eventuais interessados e para intimação do Executado BRUNO RODRIGUES GOU-VEA (CNPJ Nº 147.739.948-70), seu cônjuge se casado for, bem como dos seguintes interessados: ITANGUÁ EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA (CNPJ Nº 44.078.491/0001-69), ROBERTO ZELLI (CPF Nº 10.432.388-10) e seu cônjuge LISSANDRA APARECIDA SIMÕES (CPF Nº 164.982.748-24), PEDRO MASSAMI KIKUDOME (CPF Nº 006.474.878-29) e seu cônjuge ILZA DE OLIVEIRA MUNHOZ KIKUDOME (CPF Nº 023.066.338-94).**

O MM. Juiz de Direito Dr. Luciano Gonçalves Paes Leme, da 3ª Vara Cível – Foro Regional VII - Tatuapé, na forma da lei,

FAZ SABER, aos que o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, que, por este Juízo, processam-se os autos da Ação de Execução de Título Extrajudicial, ajuizada por **CONJUNTO RESIDENCIAL SERRA ALTA (CNPJ Nº 00.763.542/0001-16), em face de BRUNO RODRIGUES GOUVEA (CNPJ Nº 147.739.948-70)**, nos autos do Processo nº 1015779-90.2019.8.26.0008, e foi designada a venda dos Direitos Quitados do bem descrito abaixo, nos termos do Prov. CSM nº 1625/2009 que disciplina o Leilão Eletrônico, assim como os artigos 879, II, 886 e 887 do Código de Processo Civil, e de acordo com as regras expostas a seguir: **01 - IMÓVEL:** Direitos quitados do Apartamento nº 82, localizado no 8º andar, do Edifício Serra de Bragança, Bloco “A” parte integrante do Condomínio Residencial Serra Alta, situado na Rua Serra de Bragança nº 923 e Rua Itapura, nº 671 (entrada principal) no 27º Subdistrito - Tatuapé, possuindo a área privativa de 65,150m², a área real comum de garagem de 20,180m² correspondente a uma vaga, a área real comum de 26,424m², a área real total de 111,754m², fração ideal no terreno de 1,3267%. Dados do Imóvel Código Cartográfico nº 054.049.0258-2 Matrícula Imobiliária nº 282.516 9º Oficial de Registro de Imóveis da Capital – São Paulo. Ônus Registro Data Ato Processo/Origem Beneficiário / Observações Av. 2 24/06/20 Penhora Exequenda Proc. nº 1015779-90.2019.8.26.0008 Condomínio Residencial Serra Alta. **OBS 01:** De acordo com o laudo de avaliação, o Condomínio Residencial Serra Alta possui as seguintes características de uso comum: áreas de lazer e circulação; jardins; sala de ginástica; 03 salões de festas com 2 sanitários, copa e cozinha; piscina descoberta (adultos e infantil); salão de jogos; playground; quadra poliesportiva; área de churrasqueira; sauna seca com 02 sanitários e vagas de garagem que se localizam nos subsolos. O referido apartamento é composto de sala de estar/jantar; varanda; 03 dormitórios, sendo 01 revertido em sala, banheiro; cozinha e área de serviço. **OBS 02:** Conforme documentos acostados às fls. 20/32, o referido imóvel foi transferido por meio de Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra aos interessados Roberto Zelli e Lisandra Aparecida Simões, o qual foi quitação integral da dívida (fls. 25). Tendo


**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**
**COMARCA DE SÃO PAULO**
**FORO REGIONAL VIII - TATUAPÉ**
**3ª VARA CÍVEL**

Rua Santa Maria nº 257, Sala 225/227, 2º Andar., Tatuapé - CEP 03085-901, Fone: (11) 2293-3154, São Paulo-SP - E-mail:

tatuape3cv@tjsp.jus.br

**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

em vista a qui-tação integral da Dívida, os promitentes compradores Cederam os Direitos e Obrigações deste imóvel ao Cessionário “Pedro Massami Kikudome (fls. 26), que por sua vez, transferiu seus Direi-tos e Obrigações adquiridos ao Cessionário Bruno Rodrigues Gouvea, ora executado, que não re-gistou o imóvel em seu nome na competente Certidão de Matrícula.OBS 03: Considerando a informação prestada pelo proprietário tabular do imóvel (fls. 75) o refe-rido imóvel encontra-se devidamente quitado, razão pela qual foi deferida a penhora da integra-lidade do imóvel (fls. 90). **OBS 04:** Às fls. 274/275 foi deferida a penhora no rosto dos autos requerida às fls. 269, pelo Conjunto Residencial Serra Alta, processo nº 1018552-79.2017.8.26.0008 em trâmite perante a 3ª Vara Cível do Foro Regional do Tatuapé no valor de R\$ 40.732,20, conforme fls. 233 do referido processo. Valor de Avaliação do imóvel: R\$ 467.300,00 (jun/2020 – fls. 97/188). **Valor de avaliação atualizado: R\$ 472.458,94 (Set/2020).** O valor de avaliação será atualizado à época das praças. Débito Tributários: R\$ 39.572,45 (Set/2020), sendo R\$ 2.310,72 referente aos débitos tributários não inscritos na Dívida Ativa e R\$ 37.261,73 referente aos débitos tributários inscritos na Dívida Ativa. Os débitos tributários são sub-rogados no valor da arrematação (artigo 130, Código Tribu-tário Nacional). Débito Exequendo/Condominial: R\$ 11.451,83. (Ago/2020). **02 - A 1ª Praça terá início no dia 16 de novembro de 2020, às 15 horas, e se encerrará no dia 19 de novembro de 2020, às 15 horas. Não havendo lance igual ou superior à avaliação nos 3 (três) dias subsequentes ao início da 1ª Praça, a 2ª Praça seguir-se-á sem interrupção, iniciando-se em 19 de novembro de 2020, às 15 horas, e se encerrará em 10 de dezembro de 2020, às 15 horas.** Será considerado arrematante aquele que der lance igual ou superior a 60% do valor da avalia-ção. Caso não haja propostas para pagamento à vista, serão admitidas propostas de arrematação parcelada exclusivamente eletrônicas pelo sítio eletrônico da gestora (www.alfaleiloes.com), sendo necessário sinal não inferior a 25% do valor da proposta e o restante em até 30 meses. O saldo devedor (parcelado) sofrerá correção mensal pelo índice do E. TJ/SP. Havendo mais de uma proposta todas serão apresentadas para apreciação pelo MM. Juízo da causa, que decidirá pela de maior valor, caso estejam em diferentes condições ou, decidirá pela formulada em primeiro lugar, caso tenham iguais condições (Artigo 891, parágrafo único, Artigo 895, §§ 1º ao 8º do Có-digo de Processo Civil).**03 - O leilão** será realizado pela plataforma Alfa Leilões - Especialista em Imóveis (www.alfa-leiloes.com), conduzido pelo Leiloeiro Público Oficial, Davi Borges de Aquino, matriculado na Junta Comercial de São Paulo sob nº 1.070. Todas as regras e condições aplicáveis estão disponíveis no Portal <http://www.alfaleiloes.com>. (Artigo 12 e 13 da Resolução nº 236/2016). **04 – Havendo mais de um pretendente** e em igualdade de oferta, o devedor ou respectivo côn-juge, companheiro, dependentes, descendente ou ascendente do executado e coproprietários, terão preferência na aquisição dos bens, nessa ordem (Artigo 892, § 2º do Código de Processo Civil). **05 - Tratando-se de penhora de bem indivisível**, o equivalente à quota-parte do coproprietário ou do cônjuge alheio à execução recairá sobre o produto da alienação do bem (Artigo 843, do Código de Processo Civil). **06 - O preço do bem arrematado** deverá ser depositado através de guia de depósito judicial do Banco do Brasil gerada no <https://portaldecustas.tjsp.jus.br/portaltjsp/login.jsp>, respectiva-mente, no prazo de até 24 horas da realização do leilão. Em até 3 horas após o encerramento do Leilão, cada arrematante receberá um e-mail com instruções para depósito (Artigo 884, IV e art. 892 do Código de Processo Civil). **07 – O arrematante deverá pagar a título de comissão**, o valor correspondente a 5% (cinco por cento) sobre o preço de arrematação do bem. Tal valor será devido pelo arrematante ainda que haja a desistência da arrematação, assim como será devido pelo exequente nos casos de adjudicação do bem e pelo executado nos casos de acordo e remição, conforme Condições de Venda e Pagamento do leilão, e deverá ser paga mediante DOC, TED ou depósito em dinheiro, no prazo de


**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**
**COMARCA DE SÃO PAULO**
**FORO REGIONAL VIII - TATUAPÉ**
**3ª VARA CÍVEL**

Rua Santa Maria nº 257, Sala 225/227, 2º Andar., Tatuapé - CEP 03085-901, Fone: (11) 2293-3154, São Paulo-SP - E-mail:

tatuape3cv@tjsp.jus.br

**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

até 01 (um) dia útil a contar do encerramento do leilão na conta bancária do Leiloeiro Oficial: Davi Borges de Aquino Leiloeiro, CNPJ nº 30.753.419/0001-85, a ser indicada ao interessado após a Arrematação. (Artigo 884, parágrafo único do Código de Processo Civil e Artigo 24, parágrafo único do Decreto nº 21.981/32). **08 - Em hipótese alguma será permitida a desistência da arrematação.** No caso de não pagamento do valor do bem arrematado, e da comissão devida à do leiloeiro no prazo estipulado, pode configurar fraude em leilão (Artigo 358 do Código Penal). Neste caso, o participante responderá civil e criminalmente, ficando ainda obrigado a pagar a comissão de 5% (cinco por cento) do lance ofertado em favor do leiloeiro oficial, a título de multa. Fica nesta hipótese autorizado o leiloeiro a receber e aprovar os lances imediatamente anteriores, desde que obedecidos os limites e regras estabelecidas no presente edital. **09 - O bem será vendido no estado de conservação em que se encontra, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições,** antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas (Artigo 18 da Resolução nº 236/2016, CNJ). **10 - O arrematante arcará com eventuais débitos pendentes que recaiam sobre o bem,** exceto os decorrentes de débitos fiscais e tributários conforme o artigo 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional, os quais ficam sub-rogados no preço da arrematação. **11 - Havendo pluralidade de credores ou exequentes,** os créditos que recaem sobre o bem, inclusive os de natureza propter rem, sub-rogam-se sobre o respectivo preço (artigo 908, §1º, do Código de Processo Civil). **12 - A alienação** será formalizada por termo nos autos, com a assinatura do juiz, do exequente, do adquirente e, se estiver presente, do executado, ocasião em que a será expedida a carta de alienação e o mandado de imissão na posse, quando se tratar de bem imóvel e a ordem de entrega ao adquirente, quando se tratar de bem móvel (artigo 880, Código de Processo Civil). Os referidos documentos serão expedidos depois de efetuado o depósito ou prestadas as garantias pelo arrematante, bem como realizado o pagamento da comissão do leiloeiro e das demais despesas da execução (artigo 901, § 1º, Código de Processo Civil). **13 - Por uma questão de celeridade, a economia e a efetividade processual,** restando negativo o leilão, já fica o mesmo Leiloeiro autorizado a prosseguir com a venda por intermédio de Alienação Particular (Provimento CSM nº 1496/2008), estabelecendo-se um prazo de 90 dias. Nesta ocasião, havendo propostas de compras à vista, ou parceladas do correspondente ativo, estas serão levadas à apreciação e aprovação deste MM Juízo. **14 - DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS:** Pessoalmente perante o Ofício onde estiver tramitando a ação, ou no escritório do leiloeiro, localizado na Avenida Paulista, nº 2421, 1º Andar - Bela Vista - CEP 01.311-300 - São Paulo - SP, endereço eletrônico contato@alfaleiloes.com, telefone (11) 3230-1126 e Celular/WhatsApp (11) 96308-9782. A participação neste Leilão Eletrônico deve ser feita pelo sítio eletrônico da Alfa Leilões, no seguinte endereço: www.alfaleiloes.com. **15 - A publicação deste edital supre eventual insucesso nas notificações pessoais e dos respectivos patronos** (Artigo 889, Parágrafo Único do Código de Processo Civil). Dos autos não consta recursos ou causa pendente de julgamento. Será o presente edital, afixado e publicado na forma da lei. Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei. **NADA MAIS.** Dado e passado nesta cidade de São Paulo, aos 16 de outubro de 2020.

**DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/2006,  
CONFORME IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA**



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

**COMARCA DE SÃO PAULO**

**FORO REGIONAL VIII - TATUAPÉ**

**3ª VARA CÍVEL**

Rua Santa Maria nº 257, Sala 225/227 , 2º Andar., Tatuapé - CEP 03085-901, Fone: (11) 2293-3154, São Paulo-SP - E-mail:

tatuape3cv@tjsp.jus.br

**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**