



1ª VARA CÍVEL - FORO REGIONAL IX – VILA PRUDENTE

EDITAL DE HASTA PÚBLICA (1ª e 2ª praça) dos bens imóveis abaixo descritos, para conhecimento de eventuais interessados e para intimação dos executados: **TELMA OTTENIO DA SILVA BRANDÃO** (CPF/MF Nº 124.934.358-50), **FERNANDO ELÓI BRANDÃO** (CPF/MF Nº 104.809.828-13), **PAULO RODRIGUES DA SILVA** (CPF/MF Nº 310.303.788-00), **LEONILDA OTTENIO DA SILVA** (CPF/MF Nº 324.866.078-38), e seus cônjuges, se casados forem; dos credores: **CONDOMÍNIO MORADA DOS PÁSSAROS** (CNPJ/MF Nº 02.956.031/0001-46), **ASSOCIAÇÃO DOS CONDOMÍNIOS DO MOGI SHOPPING CENTER** (CNPJ/MF Nº 66.652.488/0001-40) e **BORDA KORTE CONFECÇÕES LTDA** (CNPJ/MF Nº 06.123.843/0001-61); bem como dos terceiros interessados: **OTTENIO E SILVA CONFECÇÕES LTDA** (CNPJ/MF Nº 07.437.778/0001-01), **ASSOCIAÇÃO DOS LOJISTAS DO SHOPPING LESTE AVENIDA ARICANDUVA** (CNPJ/MF Nº 67.668.384/0001-96) e **MUNICÍPIO DE SÃO PAULO** (CNPJ/MF Nº 46.395.000/0001-39).

O MM. Juiz de Direito Dr. Luiz Fernando Pinto Arcuri, da 1ª Vara Cível – Foro Regional IX – Vila Prudente, Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, 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 **CENTERLESTE EMPREENDIMENTOS COMERCIAIS LTDA** (CNPJ/MF Nº 61.464.749/0001-84) em face de **TELMA OTTENIO DA SILVA BRANDÃO** (CPF/MF Nº 124.934.358-50), **FERNANDO ELÓI BRANDÃO** (CPF/MF Nº 104.809.828-13), **PAULO RODRIGUES DA SILVA** (CPF/MF Nº 310.303.788-00) e **LEONILDA OTTENIO DA SILVA** (CPF/MF Nº 324.866.078-38), nos autos do **Processo nº 0103669-04.2007.8.26.0009**, e foi designada a venda dos bens descritos abaixo, nos termos dos artigos 246 a 280 dos Provimentos nº 50/1989 e 30/2013 da Corregedoria Geral de Justiça/SP que disciplina a Alienação em Leilão Judicial, assim como os artigos 879 a 903 do CPC, e de acordo com as regras expostas a seguir:

LOTE 01 - IMÓVEL - Localização do Imóvel: Avenida do Oratório, nº 5.660, apartamento nº 34, Condomínio Morada dos Pássaros, Jardim Ângela, São Paulo/SP, CEP 03220-300 - **Descrição do Imóvel:** Apartamento nº 34, localizado no 3º andar do Bloco 7 – Edifício Pintassilgo, integrante do empreendimento denominado “Condomínio Morada dos Pássaros”, situado à Avenida do Oratório, nº 5.660, no 26º Subdistrito Vila Prudente, com área útil de 64,05m², a área comum de 39,226m² (inclusive 01 vaga descoberta para estacionamento e guarda de um automóvel de passeio, em local indeterminado da garagem), a área total de 103,276m² e a fração ideal de terreno de 0,2436%. O terreno, onde está construído o referido empreendimento, encerra área de 16.436,00m².

			Dados do Imóvel		
Inscrição Municipal nº			155.230.1430-2		
Matrícula Imobiliária nº			143.093	6º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP.	
Ônus					
Registro	Data	Ato	Processo/Origem		Beneficiário / Observações
Av. 08	14/03/2013	Penhora	Proc. nº 0005142-46.2009.8.26.0009	Condomínio Morada dos Pássaros	
Av. 11	14/02/2020	Penhora Exequenda	Proc. nº 0103669-04.2007.8.26.0009	Centerleste Empreendimentos Comerciais LTDA	

OBS: O imóvel possui sala, sala de jantar, cozinha, área de serviço, banheiro, 02 (dois) dormitórios (Laudo de Avaliação às fls. 366/401).



Valor de Avaliação do imóvel: R\$ 294.464,27 (Jun/2022 – Fls. 1004/1008 – Homologação às fls. 1029).

Valor de avaliação atualizado: R\$ 304.385,25 (Mai/2023). O valor de avaliação será atualizado à época das praças através do índice do E. TJ/SP.

Débitos Tributários: Não há débitos até a data de confecção deste edital. Os débitos tributários são sub-rogados no valor da arrematação (artigo 130, Código Tributário Nacional).

Débito Condominial: Eventuais débitos condominiais ficarão sub-rogados no valor da arrematação (artigo 908, §1º, do CPC).

LOTE 02 - IMÓVEL - Localização do Imóvel: Rua Coronel Carvalho Melo, nº 139, Vila Serrano, São Paulo/SP, CEP: 03269-090 - **Descrição do Imóvel:** Um Imóvel Residencial com 201m² de área construída e 110m² de área total, anteriormente descrito como um terreno, situado na rua Cel. Carvalho de Mello, na Vila Tolstoi II, 26º Subdistrito-Vila Prudente, medindo 5,50m de frente para a referida rua, por 20,00m da frente aos fundos de ambos os lados, tendo nos fundos a mesma largura da frente, confrontando, na posição de quem da rua olha o imóvel, a direita com o lote 03, à esquerda com o lote 01 e nos fundos com o lote 04, fechando a área de 110,00m².

Dados do Imóvel		
Inscrição Municipal nº	155.210.0121-1	
Matrícula Imobiliária nº	90.415	6º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP.

Ônus					
Registro	Data	Ato	Processo/Origem		Beneficiário / Observações
Av. 06	28/06/2013	Penhora	Proc. nº 67.2008.8.26.0006	0109897-	Borda Korte Confecções Ltda
Av. 07	28/06/2016	Penhora	Proc. nº 84.2007.8.26.0361	0019934-	Associação dos Condomínios do Mogi Shopping Center.

OBS 01: O imóvel é edificado em 02 (dois) pavimentos, constituído de sala, cozinha, lavanderia, quintal, 04 (quatro) dormitórios, 02 (dois) banheiros, varanda e 02 (duas) vagas de garagem (Laudo de Avaliação às fls. 462/481).

OBS 02: A penhora deferida às fls. 395 está pendente de registro na matrícula imobiliária.

Valor de Avaliação do imóvel: R\$ 545.000,00 (Ago/2015 – Laudo de Avaliação às fls. 462/481 – Homologação às fls. 568).

Valor de avaliação atualizado: R\$ 836.468,40 (Mai/2023). O valor de avaliação será atualizado à época das praças através do índice do E. TJ/SP.

Débitos Tributários: Não há débitos até a data de confecção deste edital. Os débitos tributários serão sub-rogados no valor da arrematação (artigo 130, Código Tributário Nacional).

PENHORA NO ROSTO DOS AUTOS:

Requerimento	Anotação da penhora	Valor	Processo/Origem		Beneficiário / Observações
Fls. 692	Fls. 697	R\$ 169.734,39 (Fev/2019)	Proc. nº 84.2007.8.26.0361	0019934-	Associação dos Condomínios do Mogi Shopping Center.



Débito Exequendo: R\$ 1.740.849,29 (Mai/2023).

02 - A 1ª praça terá início em **27 de junho de 2023, às 14 horas e 30 minutos, e se encerrará no dia 30 de junho de 2023, às 14 horas e 30 minutos.** 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 30 de junho de 2023, às 14 horas e 30 minutos, e se encerrará em 20 de julho de 2023, às 14 horas e 30 minutos.** Será considerado arrematante aquele que ofertar o maior lance, **sendo que serão aceitos lances iguais ou superiores** a 50% do valor da avaliação (artigo 891, parágrafo único do CPC e artigos 261 e 262 dos Provimentos nº 50/1989 e 30/2013 da Corregedoria Geral de Justiça/SP). 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 e será garantido por hipoteca do próprio bem, quando se tratar de imóveis. 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 CPC).

03 - O leilão será realizado pelo Leiloeiro Público Oficial, Davi Borges de Aquino, matriculado na Junta Comercial de São Paulo sob nº 1.070, através da plataforma Alfa Leilões - Especialista em Imóveis (www.alfaleiloes.com). Todas as regras e condições aplicáveis estão disponíveis no Portal <http://www.alfaleiloes.com> ([artigos 12 e 13 da Resolução nº 236/2016, CNJ](#)).

04 - Havendo mais de um pretendente e em igualdade de oferta, o devedor ou respectivo cônjuge, companheiro, dependentes, descendente ou ascendente do executado e coproprietários, terão preferência na aquisição dos bens, nessa ordem (artigos 892, § 2º e 843, § 1º CPC).

05 - Se o exequente arrematar os bens e for o único credor, não estará obrigado a exibir o preço, mas, se o valor dos bens exceder ao seu crédito, depositará, dentro de 3 (três) dias, a diferença, sob pena de tornar-se sem efeito a arrematação, e, nesse caso, realizar-se-á novo leilão, à custa do exequente (artigo 892, §1º, CPC).

06 - 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, CPC).

07 - 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>, respectivamente, 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 artigo 892 do CPC).

08 - O arrematante deverá pagar a título de comissão, o valor correspondente a 6% (seis 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 até 01 (um) dia útil a contar do encerramento do leilão, na conta bancária do Leiloeiro Oficial: Davi Borges de

Aquino, a ser indicada ao interessado após a Arrematação (artigo 884, parágrafo único do CPC, artigo 7º, §§ 3º e 7º da resolução nº 236 do CNJ e artigo 24, parágrafo único do Decreto nº 21.981/32).

09 - 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 6% (seis 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.

10 - 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). Eventuais despesas relativas à desmontagem, remoção, transporte e transferência patrimonial dos bens arrematados correrão por conta exclusiva do arrematante (artigo 29 da Resolução nº 236/2016, CNJ).

11 - 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, e exceto os decorrentes de débitos de condomínio (artigo 908, §1º, do CPC), os quais ficam sub-rogados no preço da arrematação.

12 - 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 CPC).

13 - 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, CPC). 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, CPC).

14 - Por uma questão de celeridade, economia e 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 compra do correspondente ativo nos termos do Item 02 deste Edital, estas serão levadas à apreciação e aprovação deste MM Juízo.

15 - 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) 93207-1308. A participação neste Leilão Eletrônico deve ser feita pelo sítio eletrônico da Alfa Leilões, no seguinte endereço: www.alfaleiloes.com.

16 - A publicação deste edital supre eventual insucesso nas notificações pessoais e dos respectivos patronos (artigo 889, Parágrafo Único, CPC). Será o presente edital, afixado e publicado na forma da lei.



ALFA LEILÕES
Especialista em Imóveis

São Paulo, 18 de maio de 2023.

Eu, _____, escrevente, digitei.

Eu, _____, Escrivão(ã) – Diretor(a), subscrevi.

DR. LUIZ FERNANDO PINTO ARCURI
JUIZ DE DIREITO