



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE GUARULHOS
FORO DE GUARULHOS
4ª VARA CÍVEL

Rua dos Crisantemos, 29, 13º andar, Sala 1303, Centro - CEP 07091-060,
 Fone: (11) 2845-9259, Guarulhos-SP - E-mail: guarulhos4cv@tjsp.jus.br
Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

**EDITAL DE LEILÃO ELETRÔNICO PARA CONHECIMENTO DE INTERESSADOS
 E INTIMAÇÃO DO REQUERIDO**

Processo Digital nº: **0009944-67.2022.8.26.0224**
 Classe: Assunto: **Cumprimento de sentença - Rescisão / Resolução**
 Exequente: **Daniel Marques Teixeira e outro**
 Executado: **Gafisa S/A**

4ª VARA CÍVEL - FORO DE GUARULHOS

EDITAL DE HASTA PÚBLICA (1ª e 2ª praça) do bem imóvel abaixo descrito, para conhecimento de eventuais interessados e para intimação da executada: GAFISA S.A (CNPJ/MF Nº 01.545.826/0001-07); bem como do terceiros interessados: CONDOMÍNIO MANSÃO IMPERIAL (CNPJ/MF Nº 15.086.235/0001-15), MARCO AURÉLIO DA SILVA (CPF/MF Nº 075.396.698-02) e ELIANE DE OLIVEIRA (CPF/MF Nº 247.246.918-75).

A MM. Juíza de Direito Dra. Beatriz de Souza Cabezas, da 4ª Vara Cível – Foro de Guarulhos, 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 Declaratória de Rescisão Contratual c.c com Restituição de Valores Pagos e Indenização Por Danos Morais com Pedido de Tutela Provisória de Urgência Antecipada – Suspensão das Cobranças das Mensalidades e Anuidades Futuras em fase de Cumprimento de Sentença, ajuizada por DANIEL MARQUES TEIXEIRA (CPF/MF Nº 312.119.328-77) e JUANITA DAYANE QUEIROZ GOMES (CPF/MF Nº 351.027.908-54) em face de GAFISA S.A (CNPJ/MF Nº 01.545.826/0001-07), nos autos do Processo nº 0009944-67.2022.8.26.0224 (Processo Principal nº 1020547-56.2020.8.26.0224), e foi designada a venda do bem imóvel descrito 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:

01 - IMÓVEL - Localização do Imóvel: Rua Princesa Francisca Carolina, nº 300, Apartamento nº 72, Edifício Bourbon – Condomínio Mansão Imperial, Nova Petrópolis, São Bernardo do Campo/SP – CEP: 09770-340 - Descrição do Imóvel: Apartamento nº 72, localizado no 7º andar do Edifício Bourbon (Torre B), parte integrante do empreendimento imobiliário denominado Condomínio Mansão Imperial, com acesso pelo nº 300 da Rua Princesa Francisca Carolina. Tendo 180,100m² de área privativa (já incluída a área de 3,670m² correspondente ao depósito vinculado nº 114 situado no 2º subsolo), 128,853m² de área comum, sendo 88,714m² de área coberta e 40,139m² de área descoberta, já incluída a área correspondente a 03 vagas de garagem, localizadas na garagem coletiva, perfazendo um total de 308,953m², correspondendo à fração ideal de



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE GUARULHOS
FORO DE GUARULHOS
4ª VARA CÍVEL

Rua dos Crisantemos, 29, 13º andar, Sala 1303, Centro - CEP 07091-060,
 Fone: (11) 2845-9259, Guarulhos-SP - E-mail: guarulhos4cv@tjsp.jus.br
Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

0,004257 do terreno, com área total edificada de 268,814m².

Dados do Imóvel

Inscrição Municipal nº	-	
Matrícula Imobiliária nº	125.281	1º Oficial de Registro de Imóveis de São Bernardo do Campo/SP

OBS 01: O apartamento é composto de sala de estar/jantar, terraço com local para churrasqueira, área de circulação, dormitório do tipo suíte com espaço para armário, 03 dormitórios, sendo 02 (dois) do tipo suíte, lavabo, cozinha e área de serviço com W.C e depósito (Matrícula imobiliária).

OBS 02: A penhora deferida às fls. 527/5278 está pendente de registro na correspondente matrícula imobiliária.

OBS 03: A executada impugnou a constrição judicial que recaiu sobre o imóvel, objetivando o levantamento da penhora, por supostamente o bem ter sido vendido à terceiros. A impugnação não foi acolhida. Da r.Decisão foi interposto Agravo de Instrumento (nº 2104660-11.2023.8.26.0000), o qual foi negado provimento a referido agravo. Na presente data os autos se encontram com prazo em aberto, para eventual interposição de recurso.

Valor de Avaliação do imóvel: R\$ 1.638.910,00 (Abr/2023 – Avaliação às fls. 5392/5400 – Homologação às fls. 5408).

Valor de avaliação atualizado: R\$ 1.653.527,63 (Jun/2023). O valor de avaliação será atualizado à época das praças através do índice do E. TJ/SP.

Débitos Tributários: Eventuais 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 e Decisão de fls. 5429/5430).

Débito Exequendo: R\$ 122.942,18 (Jun/2023).

02 - A 1ª praça terá início em 11 de agosto de 2023, às 14 horas e 30 minutos, e se encerrará no dia 14 de agosto 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 14 de agosto de 2023, às 14 horas e 30 minutos, e se encerrará em 06 de setembro de 2023, às 14 horas e 30 minutos. Será



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE GUARULHOS
FORO DE GUARULHOS
4ª VARA CÍVEL

Rua dos Crisantemos, 29, 13º andar, Sala 1303, Centro - CEP 07091-060,
 Fone: (11) 2845-9259, Guarulhos-SP - E-mail: guarulhos4cv@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

considerado arrematante aquele que ofertar o maior lance, sendo que serão aceitos lances iguais ou superiores a 60% 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 5% (cinco por cento) sobre o preço de arrematação do bem. Tal valor será devido pelo



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE GUARULHOS
FORO DE GUARULHOS
4ª VARA CÍVEL

Rua dos Crisantemos, 29, 13º andar, Sala 1303, Centro - CEP 07091-060,
 Fone: (11) 2845-9259, Guarulhos-SP - E-mail: guarulhos4cv@tjsp.jus.br
Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

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 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.

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 e Decisão de fls. 5429/5430), 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).



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE GUARULHOS
FORO DE GUARULHOS
4ª VARA CÍVEL

Rua dos Crisantemos, 29, 13º andar, Sala 1303, Centro - CEP 07091-060,
Fone: (11) 2845-9259, Guarulhos-SP - E-mail: guarulhos4cv@tjsp.jus.br
Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

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. **NADA MAIS**. Dado e passado nesta cidade de Guarulhos, aos 12 de julho de 2023.

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