



ALFA LEILÕES
Especialista em Imóveis

3ª VARA CÍVEL – FORO DE RIBEIRÃO PRETO

EDITAL DE HASTA PÚBLICA (1ª e 2ª praça) dos direitos do bem imóvel abaixo descrito, para conhecimento de eventuais interessados e para intimação da executada: **MARIA APARECIDA VIEIRA (CPF/ME Nº 370.325.128-01)** e seu cônjuge, se casada for; bem como o interessado: **FUNDO DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL – FAR (CNPJ/ME Nº 03.190.167/0001-50)**.

O MM. Juiz de Direito Dr. Mario Leonardo de Almeida Chaves Marsiglia, da 3ª Vara Cível – Foro de Ribeirão Preto, 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 **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL TOCANTINS (CNPJ/ME Nº 27.458.436/0001-85)** em face de **MARIA APARECIDA VIEIRA (CPF/ME Nº 370.325.128-01)**, nos autos do **Processo nº 1043665-59.2018.8.26.0506**, e foi designada a venda dos direitos do bem 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 Joaquim Mendes nº 30, apartamento 03, Jardim Heitor Rigon, Ribeirão Preto/SP, CEP: 14062-030 - **Descrição do Imóvel:** Apartamento nº 03, localizado no pavimento térreo, Bloco 10, integrante do Residencial Tocantins, situado na Cidade de Ribeirão Preto/SP, na rua Joaquim Mendes nº 30, com área privativa de 48,7300 metros quadrados, área comum de 62,0283 metros quadrados, nesta incluída uma vaga indeterminada na garagem coletiva descoberta localizada no térreo, totalizando a área de 110,7583 metros quadrados, equivalente a fração ideal de 0,5208333% no terreno e nas demais partes e coisas comuns do condomínio.

Dados do Imóvel

Inscrição Municipal nº	254-62-81-2	
Matrícula Imobiliária nº	169.202	1º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Ribeirão Preto/SP

Ônus

Registro	Data	Ato	Processo/Origem	Beneficiário / Observações
R. 03	06/12/2017	Alienação Fiduciária	-	Fundo de Arrendamento Residencial
Av. 04	25/07/2022	Penhora quenda	Exe- Proc. nº 1043665-59.2018.8.26.0506	Condomínio Residencial Tocantins

OBS 01: O apartamento é composto por 2 (dois) dormitórios, 1 (uma) sala, 1 (uma), 1 (uma) cozinha, uma pequena lavanderia, 1 (um) banheiro social e 1 (uma) vaga indeterminada na garagem (Laudo de Avaliação às fls. 125/142).

OBS 02: Foram penhorados os direitos do imóvel (Decisão de fls. 62), tendo em vista a Alienação Fiduciária em favor do Fundo de Arrendamento Residencial – FAR, sendo que o saldo da referida alienação perfaz o montante de R\$ 8.585,19 (Mar/202 – fls. 90/95).

Valor de Avaliação do imóvel atualizado: R\$ 90.000,00 (Jul/2022 – Laudo de Avaliação às fls. 125/142 – Homologação às fls. 159/161). O valor de avaliação será atualizado à época das praças através do índice do E. TJ/SP.



Débitos Tributários: R\$ 1.010,97 (Dez/2022) – R\$ 789,28 referente aos Débitos inscritos na Dívida Ativa e R\$ 221,69 referente aos Débitos não inscritos na Dívida Ativa. Os débitos tributários são subrogados no valor da arrematação (artigo 130, Código Tributário Nacional).

Débito Exequendo/Condominial: R\$ 17.357,91 de Débitos Condominiais e R\$ 1.614,29 de Honorários Advocatícios (Dez/2022 – fls. 167/168).

02 - A 1ª praça terá início em **07 de fevereiro de 2023, às 13 horas e 30 minutos, e se encerrará no dia 10 de fevereiro de 2023, às 13 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 10 de fevereiro de 2023, às 13 horas e 30 minutos, e se encerrará em 02 de março de 2023, às 13 horas e 30 minutos.** Será 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.alfa-leiloes.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 e 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 arrematante ainda que haja a desistência da arrematação, assim como será devido pelo exequente nos casos de pagamento da



dívida exequenda, remição da execução ou acordo celebrado entre as partes após a publicação do edital de leilão, 2% (dois por cento) do valor total da avaliação ou 20% (vinte por cento) do valor do débito exequendo atualizado, quando o valor do bem for muito superior ao da dívida. Será devido ainda em caso de haver adjudicação, o pagamento de 2% (dois por cento) do valor de avaliação, pelo adjudicante, conforme Condições de Venda e Pagamento do leilão e Decisão de fls. 159/161, 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, 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 - Fica o devedor intimado, ainda, de que, no caso de pagamento da dívida exequenda, remição da execução ou acordo celebrado entre as partes após a publicação do edital de leilão, deverá ser efetuado também o pagamento da comissão ao leiloeiro, que importará em 2% do valor total da avaliação ou 20% do valor do débito exequendo atualizado, quando o valor do bem for muito superior o da dívida, conforme decisão de fls. 160.

14 - A alienação será formalizada pôr 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).

15 - 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



ALFA LEILÕES
Especialista em Imóveis

propostas de compra do correspondente ativo nos termos do Item 02 deste Edital, estas serão levadas à apreciação e aprovação deste MM Juízo.

16 - 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.

São Paulo, 20 de dezembro de 2022.

Eu, _____, escrevente, digitei.

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

DR. MARIO LEONARDO DE ALMEIDA CHAVES MARSIGLIA
JUIZ DE DIREITO