



1ª VARA CÍVEL – FORO DA PENHA DE FRANÇA

EDITAL DE HASTA PÚBLICA (1ª e 2ª praça) do bem imóvel abaixo descrito, para conhecimento de eventuais interessados e para intimação dos executados: **MR. ARICK COMÉRCIO DE MODAS E ACES-SÓRIOS LTDA.EPP (CNPJ/MF Nº 00.10.834/0001-88)**, na pessoa de sua representante legal **SILVIA CAVALCANTE DE OLIVEIRA (CPF/MF Nº 945.184.218-20)**, **CECÍLIA BUENO DA SILVA OLIVEIRA (CPF/MF Nº 065.811.478-69)**, ora proprietária tabular, e seu cônjuge se casada for, e **RITA DE CÁSSIA CIANELLI (CPF/MF Nº 066.010.798-80)** e seu cônjuge se casada for; os fiadores da locação **JOSÉ CANDIDO DA SILVA (CPF/MF Nº 441.725.088-04)** e **LORISDETE LOURDES DA SILVA (CPF/MF Nº 216.979.568-58)**; bem como da terceira interessada **GIOVANNA CAVALCANTE CIANELLI (CPF/MF Nº 402.242.858-90)**.

O MM. Juiz de Direito Dr. José Luiz de Jesus Vieira da 1ª Vara Cível - Foro da Penha de França, 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 Despejo por Falta de Pagamento de Alugueres e Encargos de Locação c/c Execução de Título Judicial, ajuizada por **CENTERLESTE EMPREENDIMENTOS COMERCIAIS LTDA (CNPJ/MF Nº 61.464.749/0001-84)** em face de **MR. ARICK COMÉRCIO DE MODAS E ACESSÓRIOS LTDA EPP (CNPJ/MF Nº 00.010.838/0001-88)**, **CECÍLIA BUENO DA SILVA OLIVEIRA (CPF/MF Nº 065.811.478-69)**, ora proprietária tabular, e seu cônjuge se casada for, e **RITA DE CÁSSIA CIANELLI (CPF/MF Nº 066.010.798-80)**, nos autos do **Processo nº 0216588-71.2009.8.26.0006/01** (Processo Principal nº 0115590-03.2006.8.26.0006), e foi designada a venda 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 Bom Sucesso nº 833, Cidade Mãe do Céu, São Paulo, SP, CEP: 03305-000 - **Descrição do Imóvel:** Uma casa com 204m2 de área construída e seu terreno, situados à Rua Bom Sucesso nº 833, antiga Rua Dois, lote 17, Quadra 23, Cidade Mãe do Céu, Tatuapé, medindo 13,00ms em curva externa de frente, dividindo com o lote 16, de um lado, medindo 36,49ms, de outro lado, dividindo com o lote 18, medindo 35,75ms e nos fundos dividindo com o lote 25, medindo 1,97ms, encerrando a área de 267,70m².

Dados do Imóvel		
Inscrição Municipal nº	030.092.0016-1	
Matrícula Imobiliária nº	61.306	9º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP

Ônus				
Registro	Data	Ato	Processo/Origem	Beneficiário / Observações
R. 07	06/11/2007	Penhora Exequenda	Proc. nº 0115590-03.2006.8.26.0006	Centerleste Empreendimentos Comerciais LTDA

OBS 01: O imóvel possui 204m2 de área construída e é composto por uma residência e uma edícula. A residência é composta pelas seguintes dependências: sala com dois ambientes, cozinha, jardim de inverno, lavabo, banheiro, três dormitórios (sendo uma suíte), área de serviço e garagem para três veículos. A Edícula contém: uma sala, uma cozinha, uma área de serviços, um terraço, um dormitório e um banheiro (Laudo de Avaliação às fls. 206/270).

OBS 02: O imóvel está ocupado, conforme constatado em diligência realizada na data de 28.03.2024 por este Auxiliar da Justiça.



Valor de Avaliação do imóvel: R\$ 700.00,00 (Jun/2010) – Laudo de Avaliação às fls. 206-270).

Valor de avaliação atualizado: R\$ 1.527.234,38 (Fev/2024). O valor de avaliação será atualizado à época das praças através do índice do E. TJ/SP.

Débitos Tributários: R\$ 237.812,31 (Fev/2024) – R\$ 226.995,45 referente aos Débitos inscritos na Dívida Ativa e R\$ 10.816,86 referente aos Débitos não inscritos na Dívida Ativa. Os débitos tributários são sub-rogados no valor da arrematação (artigo 130, Código Tributário Nacional).

Débito Exequendo: R\$ 552.250,58 (Mar/2013 – Fls. 585).

02 - A 1ª praça terá início em **05 de abril de 2024, às 14 horas, e se encerrará no dia 08 de abril de 2024, às 14 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 08 de abril de 2024, às 14 horas, e se encerrará em 30 de abril de 2024, às 14 horas.** Será considerado arrematante aquele que ofertar o maior lance, **sendo que serão aceitos lances iguais ou superiores** a 70% 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 parcelas mensais e iguais. 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 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, apenas se a praça vier a ocorrer, 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 - 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). Para obtenção de descrição detalhada do imóvel, fica o Leiloeiro ou funcionário por este indicado, autorizado a diligenciar até o local do bem para vistoria e realização de fotos, acompanhado ou não de interessados (artigo 7º do Provimento CSM nº 1625/2009). 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).

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 CPC).

12 - O Leilão prosseguirá no dia útil imediato, até o mesmo horário previsto no Item 02, independentemente de novo Edital, se for ultrapassado o horário de expediente forense. Nesse mesmo período, havendo instabilidades técnicas ou motivos que prejudiquem o encerramento do Leilão conforme previsto no Item 02, a Praça poderá ser prorrogada pelo prazo necessário para garantir igualdade de condições aos licitantes. No período de 24 horas posteriores ao término da praça poderão ser recebidas ofertas na modalidade de “Repasse”, nos termos do Item 02 (artigo 900 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 - 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.



ALFA LEILÕES
Especialista em Imóveis

15 - 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, 01 de abril de 2024.

Eu, _____, escrevente, digitei.

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

DR. JOSÉ LUIZ DE JESUS VIEIRA
JUIZ DE DIREITO