



EDITAL DE HASTA PÚBLICA (1ª e 2ª praça) da nua propriedade dos bens imóveis abaixo descritos, para conhecimento de eventuais interessados e para intimação dos executados: **SONIA MARIA FAYRDIN SILVA (CPF/MF Nº 012.003.078-01)**, e seu cônjuge e coproprietário: **NELSON FERNANDO GASPAR DA SILVA (CPF/MF Nº 000.269.918-45)**; dos credores: **LEGACY SECURITIZADORA DE CRÉDITOS COMERCIAIS S.A. (CNPJ/MF Nº 38.201.982/0001-52)**, **FIDC MULTISSETORIAL VALECREDP LP (CNPJ/MF Nº 08.654.210/0001-05)**, **UNICHARQUE INDUSTRIA E COMÉRCIO DE PRODUTOS ALIMENTÍCIOS EIRELI (CNPJ/MF Nº 10.602.152/0001-18)**, **CASH PRICE FACTORING FOMENTO MERCANTIL LTDA (CNPJ/MF Nº 11.699.165/0001-10)**, **ABRAAO DANTAS DO NASCIMENTO (CPF/MF Nº 001.531.988-18)**, **RAIMUNDO MARCELO VIRGINO SARAIVA (CPF/MF Nº 011.516.343-36)**, **ADMILSON SILVA DE MOURA (CPF/MF Nº 140.696.898-69)**, **ANTONIO CARLOS DE MELO SILVA (CPF/MF Nº 387.337.728-43)** e **FRANCISCO GEILSON MARQUES (CPF/MF Nº 206.247.878-00)**; do terceiro interessado: **CONDOMINIO EDIFICIO TAORMINA (CNPJ/MF Nº 54.609.839/0001-50)**.

A MM. Juíza de Direito Dra. Camila Sani Quinzani Malmegrin, da 4ª Vara Cível - Foro Regional IV - Lapa, 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 por Quantia Certa Contra Devedor Solvente, Fundada em Título Executivo Extrajudicial, ajuizada por **FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS NÃO PADRONIZADOS MULTISSETORIAL MÚLTIPLO NP (CNPJ/MF Nº 10.842.374/0001-08)** em face de **SONIA MARIA FAYRDIN SILVA (CPF/MF Nº 012.003.078-01)**, nos autos do **Processo nº 1000408-06.2016.8.26.0004**, e foi designada a venda da nua propriedade 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:

01 – IMÓVEIS:

Lote 01: Localização do Imóvel: Rua Bandeira Paulista, nº 127, Apto 12, Itaim Bibi, São Paulo/SP, CEP: 04532-010 - **Descrição do Imóvel:** Apartamento nº 12, com 92,72m² área privativa, localizado no 1º andar do Edifício Taormina, situado na rua Bandeira Paulista nº 127, no 28º subdistrito Jardim Paulista, contendo a área privativa de 92,72m², mais a área comum de 28,22m², perfazendo a área total construída de 120,94m², correspondendo no terreno uma fração ideal de 2,5384%.

				Dados do Imóvel	
Inscrição Municipal nº				016.046.0571-5	
Matrícula Imobiliária nº				34.900	4º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP
Ônus					
Registro	Data	Ato		Processo/Origem	Beneficiário / Observações
Av. 07	16/10/2015	Ajuizamento de Execução	de	Proc. nº 1090470-32.2015.8.26.0100	Fidc Multissetorial Valecred Lp
Av. 08	10/02/2016	Ajuizamento de Execução	de	Proc. nº 1000408-06.2016.8.26.0004	Fundo de Investimento em Direitos Creditórios Não Padronizados Multissetorial Múltiplo NP
Av. 09	09/11/2017	Penhora		Proc. nº 1067759-33.2015.8.26.0100	Unicharque Industria e Comércio de Produtos Alimentícios Eireli
Av. 10	28/03/2019	Penhora Exequenda		Proc. nº 1000408-06.2016.8.26.0004	Fundo de Investimento em Direitos Creditórios Não Padronizados Multissetorial Múltiplo NP



Av. 11	05/11/2020	Indisponibilidade	Proc. nº 0245700-16.2008.5.02.0014	Abraão Dantas do Nascimento
Av. 12	08/12/2020	Ajuizamento de Execução	Proc. nº 1056402-80.2020.8.26.0100	Cash Price Factoring Fomento Mercantil Ltda
Av. 13	08/04/2021	Indisponibilidade	Proc. nº 0162500-04.2009.5.02.0006	Raimundo Marcelo Virgino Saraiva
Av. 14	17/05/2021	Indisponibilidade	Proc. nº 0249500-76.2008.5.02.0006	Admilson Silva de Moura
Av. 15	13/02/2023	Indisponibilidade	Proc. nº 0247200-82.2008.5.02.0058	Antônio Carlos de Melo Silva
Av. 16	17/11/2023	Indisponibilidade	Proc. nº 0274400-77.2008.5.02.0086	Francisco Geilson Marques

OBS: O condomínio é composto por “hall” de entrada (social e serviço), salão de festas, escadarias, elevadores, extintores, hidrantes e garagem. Já a unidade leiloada é composta por: 01 (uma) sala de estar/jantar, 03 (três) dormitórios, sendo 01 (uma) suíte, 02 (dois) banheiros, 01 (uma) cozinha, 01 (uma) área de serviços e 01 (um) quarto de empregada e 01 (um) banheiro de empregada (Laudo de Avaliação às Fls. 566/603).

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

Débitos Tributários: R\$ 216,70 referente aos Débitos não inscritos na Dívida Ativa. Os débitos tributários são sub-rogados no valor da arrematação (artigo 130, Código Tributário Nacional).

Valor de Avaliação do imóvel: R\$ 866.000,00 (Abr/2023 – Laudo de Avaliação às Fls. 566/603 – Homologação às Fls. 678).

Valor de avaliação atualizado: R\$ 881.517,30 (Jan/2024). O valor de avaliação será atualizado à época das praças através do índice do E. TJ/SP.

Lote 02: Localização do Imóvel: Rua Bandeira Paulista, nº 127, Vaga nº 10, Itaim Bibi, São Paulo/SP, CEP: 04532-010 - **Descrição do Imóvel:** Uma vaga na garagem sob o nº 10, com 15m² de área privativa, no andar térreo do Edifício Taormina, situado na rua Bandeira Paulista número 127, no 28º subdistrito Jardim Paulista, tendo a área privativa de 15,00m², mais a área comum de 30,92m², perfazendo a área total de 45,92m², correspondendo no terreno a uma fração ideal de 0,2791%, para a guarde único carro de passeio de padrão grande.

Dados do Imóvel	
Inscrição Municipal nº	016.046.0646-0
Matrícula Imobiliária nº	34.901
4º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP	

Ônus				
Registro	Data	Ato	Processo/Origem	Beneficiário / Observações
Av. 07	16/10/2015	Ajuizamento de Execução	Proc. nº 1090470-32.2015.8.26.0100	Fidc Multissetorial Valecred Lp
Av. 08	10/02/2016	Ajuizamento de Execução	Proc. nº 1000408-06.2016.8.26.0004	Fundo de Investimento em Direitos Creditórios Não Padronizados Multissetorial Múltiplo NP
Av. 09	28/03/2019	Penhora Exequenda	Proc. nº 1000408-06.2016.8.26.0004	Fundo de Investimento em Direitos Creditórios Não Padronizados Multissetorial Múltiplo NP
Av. 10	05/11/2020	Indisponibilidade	Proc. nº 0245700-16.2008.5.02.0014	Abraão Dantas do Nascimento



Av. 11	08/12/2020	Ajuizamento de Execução	Proc. nº 1056402-80.2020.8.26.0100	Cash Price Factoring Fomento Mercantil Ltda
Av. 12	08/04/2021	Indisponibilidade	Proc. nº 0162500-04.2009.5.02.0006	Raimundo Marcelo Virgino Saraiva
Av. 13	17/05/2021	Indisponibilidade	Proc. nº 0249500-76.2008.5.02.0006	Admilson Silva de Moura
Av. 14	13/02/2023	Indisponibilidade	Proc. nº 0247200-82.2008.5.02.0058	Antônio Carlos de Melo Silva
Av. 15	17/11/2023	Indisponibilidade	Proc. nº 0274400-77.2008.5.02.0086	Francisco Geilson Marques

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

Débitos Tributários: R\$ 58,23 referente aos Débitos não inscritos na Dívida Ativa. Os débitos tributários são sub-rogados no valor da arrematação (artigo 130, Código Tributário Nacional).

Valor de Avaliação do imóvel: R\$ 70.000,00 (Abr/2023 – Laudo de Avaliação às Fls. 566/603 – Homologação às Fls. 678).

Valor de avaliação atualizado: R\$ 71.254,28 (Jan/2024). O valor de avaliação será atualizado à época das praças através do índice do E. TJ/SP.

OBSERVAÇÃO PARA TODOS OS LOTES:

I. Foi deferida a penhora de 50% de propriedade da executada em relação aos imóveis (Fls. 190/191), de modo que será realizado o leilão da integralidade dos bens, nos termos do artigo 843 do CPC.

II. Os lotes serão leiloados como lote único.

III. O usufruto em favor de Ruth Silva Puccinelli, registrado sob nº 06 das Matrículas Imobiliárias, se encontra extinto nos termos do inciso I do artigo 1.410 do Código Civil, tendo em vista o óbito da usufrutuária, na data de 09/03/2000 (Fls. 384 e Decisão de Fls. 418/419). Eventuais regularizações registrares/cadastrais serão de responsabilidade do Arrematante.

Valor Total de Avaliação Atualizado dos Imóveis: R\$ 952.771,58 (Jan/2024). O valor de avaliação será atualizado à época das praças através do índice do E. TJ/SP.

Débito Exequendo: R\$ 815.485,61 (Dez/2023 – Fls. 681/683).

02 - A 1ª praça terá início em 25 de março de 2024, às 15 horas, e se encerrará no dia 28 de março de 2024, 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 28 de março de 2024, às 15 horas, e se encerrará em 17 de abril de 2024, às 15 horas.** 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.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 de pagamento parcelado, em diferentes condições, será declarada vencedora a proposta mais vantajosa, assim compreendida, de maior valor; ou



em propostas de iguais condições, será declarada vencedora a proposta formulada em primeiro lugar (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, 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). 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).

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 - 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).

14 - 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).

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 propostas de compra do correspondente ativo, estas obedecerão estritamente aos termos do Item 02 deste Edital.

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.



ALFA LEILÕES
Especialista em Imóveis

17 - 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, 14 de fevereiro de 2024.

Eu, _____, escrevente, digitei.

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

DRA. CAMILA SANI QUINZANI MALMEGRIN
JUÍZA DE DIREITO