



EDITAL DE HASTA PÚBLICA (1ª e 2ª praça) do bem imóvel abaixo descrito, para conhecimento de eventuais interessados e para intimação da executada: **ASSOCIAÇÃO NOVA GERAÇÃO (CNPJ/MF Nº 00.806.863/0001-50)**, na pessoa de seu representante legal **LUIZ VANDERLEI NOCCIOLI (CPF/MF Nº 049.360.197-04)**, bem como a terceira interessada **RAFAELLA GASPARIAN CRISCUOLO (CPF/MF Nº 516.901.908-41)** e a credora **LUCIANE CONCEIÇÃO ALVES (CPF/MF Nº 132.687.698-88)**.

Ao MM. Juiz de Direito Dr. Guilherme Silveira Teixeira, da 23ª Vara Cível do Foro Central Cível, 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 Fazer em fase de Cumprimento de Sentença, ajuizada por **RUBENS DA SILVA (CPF/MF Nº 017.108.938-34)** em face de **ASSOCIAÇÃO NOVA GERAÇÃO (CNPJ/MF Nº 00.806.863/0001-50)**, nos autos do **Processo nº 0086794-54.2019.8.26.0100**, tendo como Processo Principal o nº 1123389-11.2014.8.26.0100, 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, II, 886 e 887 do CPC, e de acordo com as regras expostas a seguir:

01 - IMÓVEL - Localização do Imóvel: Rua Macaiá-Mirim, nº 53 - Apartamento 11 - Santana, São Paulo/SP, CEP 02013-080 - **Descrição do Imóvel:** Um empreendimento denominado "Edifício Sara Gasparian", localizado à Rua Macaiá-Mirim, nº 53- Santana. Anteriormente descrito como um terreno de forma irregular, situado à mesma rua, onde existiram os prédios nºs 47/49, 57 e 69 e travessa Engenheiro Fernando Puccteti, antiga rua Particular, no 8º Subdistrito - Santana, medindo 38,00 metros de frente para a rua Macaia Mirim, por 28,00 metros da frente aos fundos, do lado direito de quem da rua Macaia Mirim e olha, onde confronta com o prédio nº 79 dessa via pública, do lado esquerdo, também da frente aos fundos e em linha quebrada, mede, inicialmente, 14,00 metros em linha reta; desse ponto deflete à direita e mede em linha reta 1,15 metros; deste ponto deflete à esquerda e mede em linha reta 11,40 metros; desse ponto deflete à esquerda e mede em linha reta 1,15 metros; deste ponto deflete à direita e mede em linha reta 2,60 metros, dividindo em todo esse lado com o prédio nº 33 da rua Macaia Mirim, tendo nos fundos a largura de 38,00 metros, onde confronta com a Travessa Engenheiro Fernando Puccetti, antiga rua Particular, perfazendo a área superficial de 1.050,89m².

Dados do Imóvel	
Inscrição Municipal nº	073.009.0086-0
Matrícula Imobiliária nº	92.381
	3º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP

OBS 01: O imóvel está localizado no 1ª pavimento do edifício e possui área privativa de 126,15m², área comum de 39,76m², área total de 135,91m² e fração ideal no solo de 2,83% (Fls. 110/114).

OBS 02: A unidade imobiliária leiloada não foi desvinculada da matrícula mãe. Será de responsabilidade do Arrematante providenciar o necessário para individualização da matrícula.

OBS 03: A penhora da unidade imobiliária leiloada deferida às fls. 102 está pendente de registro na correspondente Matrícula Imobiliária.

OBS 04: Às fls. 197 foi anotada penhora no rosto dos autos (R\$ 22.218,26 - Abr/2022).



Valor de Avaliação do imóvel: R\$ 889.895,34 (Set/2021 – Avaliação às fls. 110/114 - Homologação às fls. 153).

Valor de avaliação atualizado: R\$ 956.984,75 (Mai/2022). O valor de avaliação será atualizado à época das praças.

Débitos Tributários: R\$ 167.209,91 (Mai/2022) – referente aos Débitos não inscritos na Dívida Ativa (2022). Os débitos tributários são sub-rogados no valor da arrematação (artigo 130, Código Tributário Nacional).

Débito Condominial: R\$ 8.469,57 (Abr/2022 – fls. 184). Os débitos condominiais ficarão sub-rogados no valor da arrematação (Decisão de Fls. 186/187).

Débito Exequendo: R\$ 11.896,17 (Dez/2019 – Fls. 62).

02 - A 1ª praça terá início em **21 de junho de 2022, às 13 horas, e se encerrará no dia 24 de junho de 2022, às 13 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 24 de junho de 2022, às 13 horas, e se encerrará em 08 de agosto de 2022, às 13 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). 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. Havendo mais de uma proposta todas serão apresentadas para apreciação pelo MM. Juiz da causa, que decidirá pela de maior valor, caso estejam em diferentes condições ou, decidirá pela formulada em primeiro lugar, caso tenham iguais condições.

03 - O leilão será realizado pela plataforma Alfa Leilões - Especialista em Imóveis (www.alfaleiloes.com), conduzido pelo Leiloeiro Público Oficial, Davi Borges de Aquino, matriculado na Junta Comercial de São Paulo sob nº 1.070. 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 Leiloeiro, CNPJ nº 30.753.419/0001-85, 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 (Decisão de Fls. 186-187), 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 compras à vista, ou parceladas do correspondente ativo, estas serão levadas à apreciação e aprovação deste MM Juízo.



ALFA LEILÕES
Especialista em Imóveis

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). Dos autos não consta recursos ou causa pendente de julgamento. Será o presente edital, afixado e publicado na forma da lei.

São Paulo, 10 de maio de 2022.

Eu, _____, escrevente, digitei.

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

DR. GUILHERME SILVEIRA TEIXEIRA
JUIZ DE DIREITO