



ALFA LEILÕES
Especialista em Imóveis

3ª VARA CÍVEL - FORO REGIONAL II - SANTO AMARO

EDITAL DE HASTA PÚBLICA (1ª e 2ª praça) dos direitos do bem imóvel abaixo descrito, para conhecimento de eventuais interessados e para intimação dos executados: **LILIAN REGIANE RIBEIRO FERREIRA (CPF/MF Nº 296.742.608-38)** e **FLORIANO JOSE FERREIRA (CPF/MF Nº 216.902.938-96)**, bem como do credor fiduciário **CAIXA ECONOMICA FEDERAL (CNPJ/MF Nº 00.360.305/0001-04)**, dos interessados **SILVA SOLAR COMERCIO E INCORPORACOES LTDA (CNPJ/MF Nº 66.541.905/0001-87)** e **SANDRA REGINA DOS SANTOS (CPF/MF Nº 093.105.778-78)**.

O MM. Juiz de Direito Dr. Claudio Salvetti D Angelo, da 3ª Vara Cível - Foro Regional II - Santo Amaro, 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 **CONJUNTO RESIDENCIAL PEDRAS RARAS (CNPJ/MF Nº 00.887.530/0001-01)** em face de **LILIAN REGIANE RIBEIRO FERREIRA (CPF/MF Nº 296.742.608-38)** e **FLORIANO JOSE FERREIRA (CPF/MF Nº 216.902.938-96)**, nos autos do **Processo nº 1046646-84.2019.8.26.0002**, 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, II, 886 e 887 do CPC, e de acordo com as regras expostas a seguir:

01 - IMÓVEL - Localização do Imóvel: Rua Padre José Antonio Romano, nº 300, Apto. nº 146, Edifício Topazios – Bloco B, Conjunto Residencial Pedras Raras, Parque Esmeralda, São Paulo/SP – CEP: 05784-900 - **Descrição do Imóvel:** Apartamento nº 146, localizado no 14º andar do Edifício Topazios – Bloco B, integrante do Conjunto Residencial Pedras Raras, situado à Rua Padre José Antonio Romano, nº 300, e Rua Celidonio, no 29º Subdistrito – Santo Amaro, com a área privativa de 66,800m² e a área comum de 25,121m², perfazendo a área total de 91,921m², correspondendo-lhe uma fração ideal de 0,2257% no terreno.

Dados do Imóvel					
Inscrição Municipal nº		169.269.0582-6			
Matrícula Imobiliária nº		271.236		11º Cartório de Registros de Imóveis de São Paulo - SP	
Ônus					
Registro	Data	Ato	Processo/Origem		Beneficiário / Observações
R. 07	04/04/2013	Alienação Fiduciária	-		Caixa Econômica Federal
Av. 09	14/12/2020	Penhora Exequenda	Proc. nº	1046646-84.2019.8.26.0002	Conjunto Residencial Pedras Raras

OBS 01: O apartamento é composto por 01 (uma) sala, 01 (uma) cozinha, área de serviço, 03 (três) quartos sendo 01 (uma) suíte e 01 (um) banheiro social. O Condomínio possui 03 edifícios (torres) e área de lazer completa: contendo 02 churrasqueiras, 03 salões de festas, 02 piscinas, 02 quadras, playground, academia, sauna, salão de jogos e área verde (Laudo de Avaliação às fls. 215/221).

OBS 02: Foram penhorados os Direitos dos Executados sobre o contrato decorrente da Alienação Fiduciária, conforme o Termo de Penhora às fls. 120, bem como a Decisão proferida às fls. 299.

OBS 03: O Sr. Floriano José Ferreira, executado no processo referido na Av. 09, interpôs Embargos à Execução, Processo nº 1024513-14.2020.8.26.0002, que foi julgado parcialmente procedente pelo MM. Juízo da 3ª Vara Cível do Foro Regional de Santo Amaro (fls. 136/138) para declarar a prescrição



das prestações vencidas antes de 20/08/2014. Foi interposto Recurso de Apelação, em trâmite perante a 28ª Câmara de Direito Privado - Direito Privado 3, cujo objeto se restringia à responsabilidade sucumbencial definida na Sentença recorrida, sendo este não conhecido pelo Superior Tribunal de Justiça e, transitado em julgado no dia 02 de fevereiro de 2022.

OBS 04: O Credor Fiduciário Caixa Econômica Federal, apresentou às fls. 162 o saldo devedor da Alienação Fiduciária, que perfaz em R\$ 259.405,07 (Out/2020).

Valor de Avaliação do imóvel: R\$ 344.998,62 (Mar/2021 – Avaliação às fls. 215/221).

Valor de avaliação atualizado: R\$ 382.248,40 (Mar/2022). O valor de avaliação será atualizado à época das praças.

Débitos Tributários: O imóvel não possui Débitos Tributários em aberto até a presente confecção deste Edital (Mar/2022). Os débitos tributários são sub-rogados no valor da arrematação (artigo 130, Código Tributário Nacional).

Débito Exequendo/Condominial: R\$ 78.342,84 (fls. 243/244 – Mai/2021).

02 - A 1ª praça terá início em **06 de junho de 2022, às 15 horas e 30 minutos, e se encerrará no dia 09 de junho de 2022, às 15 horas e 30 minutos**. Não havendo lance igual ou superior à avaliação nos 3 (três) dias subsequentes ao início da 1ª Praça, **2ª Praça seguir-se-á sem interrupção, iniciando-se em 09 de junho de 2022, às 15 horas e 30 minutos, e se encerrará em 29 de junho de 2022, às 15 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. 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. 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 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, 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 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 - 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, 28 de abril de 2022.

Eu, _____, escrevente, digitei.

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

DR. CLAUDIO SALVETTI D ANGELO
JUIZ DE DIREITO