



**EDITAL DE HASTA PÚBLICA (1ª e 2ª praça)** dos bens imóveis abaixo descritos, para conhecimento de eventuais interessados e para intimação da executada **ARLETE MONEGATTO CARRENO (CPF/MF Nº 566.391.208-87)**; bem como dos terceiros interessados **ESPÓLIO DE JOSÉ CARRENO MARTINEZ (CPF/MF Nº 205.491.808-34)** e **ARLETE MONEGATTO CARRENO LTDA (CNPJ/MF Nº 53.747.309/0001-06)**.

A MM. Juíza de Direito Dra. Ana Cristina Ribeiro Bonchristiano, da 3ª Vara Cível - Foro de Osasco, 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 **EDWARD KAMAGIAN (CPF/MF Nº 037.207.138-49)** em face de **A ARLETE MONEGATTO CARRENO (CPF/MF Nº 566.391.208-87)**, nos autos do **Processo nº 1002164-69.2020.8.26.0405**, e foi designada a venda 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, II, 886 e 887 do CPC, e de acordo com as regras expostas a seguir:

#### 01 - IMÓVEIS:

**LOTE 01 – Localização do Imóvel:** Rua Marques de Olinda, nº 528, apartamento nº 33, Vila Dom Pedro I, São Paulo/SP – CEP: 04277-000 - **Descrição do Imóvel:** O apartamento nº 33, tipo "A", situado no 3º andar ou 4º pavimento do Edifício Marques de Olinda, situado à rua Marques de Olinda nº 528, esquina com a Rua 28 de Setembro, no 18º Subdistrito - Ipiranga, contendo dito apartamento a área útil de 83,19m<sup>2</sup>, a área comum de 40,28m<sup>2</sup>, área total construída de 123,47m<sup>2</sup>, a fração ideal no terreno de 1,0837%, equivalente a 27,09m<sup>2</sup>.

Dados do Imóvel		
Inscrição Municipal nº	043.086.0141-1	
Matrícula Imobiliária nº	61.124	6º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP

**Débitos Tributários:** Não há débitos tributários em aberto até a confecção deste Edital. Eventuais débitos tributários são sub-rogados no valor da arrematação (artigo 130, Código Tributário Nacional).

**LOTE 02 – Localização do Imóvel:** Rua Marques de Olinda, nº 528, vaga de garagem nº 24, Vila Dom Pedro I, São Paulo/SP – CEP: 04277-000 - **Descrição do Imóvel:** A vaga de garagem nº 24, tipo E, situada no 1º subsolo do Edifício Marques de Olinda, à rua Marques de Olinda nº 528, esquina com a rua 28 de Setembro, no 18º Subdistrito - Ipiranga, contendo dita vaga, a área útil de 21,35m<sup>2</sup>, área comum de 5,16m<sup>2</sup>, área total construída de 26,51m<sup>2</sup> e a fração ideal no terreno de 0,2327%, equivalente a 5,82m<sup>2</sup>.

Dados do Imóvel		
Inscrição Municipal nº	043.086.0191-6	
Matrícula Imobiliária nº	61.125	6º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP

**LOTE 03 – Localização do Imóvel:** Rua Marques de Olinda, nº 528, vaga de garagem nº 39, Vila Dom Pedro I, São Paulo/SP – CEP: 04277-000 - **Descrição do Imóvel:** A vaga de garagem nº 39, tipo E,



situada no 1º subsolo do Edifício Marques de Olinda, à rua Marques de Olinda nº 528, esquina com a rua 28 de Setembro, no 18º Subdistrito - Ipiranga, contendo dita vaga, a área útil de 21,35m<sup>2</sup>, área comum de 5,16m<sup>2</sup>, área total construída de 26,51m<sup>2</sup> e a fração ideal no terreno de 0,2327 %, equivalente a 5,82m<sup>2</sup>.

Dados do Imóvel	
Inscrição Municipal nº	043.086.0191-6
Matrícula Imobiliária nº	61.126
	6º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP

**OBS 01:** O Condomínio Marquês de Olinda é composto por 01 (um) bloco único; 01 (uma) portaria; 01 (uma) área de lazer com playground, quadra poliesportiva, academia, piscina, salão de festas e jogos; 02 (dois) subsolos de estacionamento de veículos e 12 (doze) pavimentos, com 04 (quatro) apartamentos por andar, dispo de elevador. Já o apartamento possui 02 (dois) dormitórios (sendo um de empregada); 01 (uma) sala; 01 (um) terraço; 02 (dois) banheiros; 01 (uma) cozinha; com duas vagas de estacionamento no subsolo. (Laudo de Avaliação às fls. 221/241).

**OBS 02:** A penhora da unidade imobiliária leiloada deferida às fls. 191 e 276 está pendente de registro na correspondente matrícula imobiliária.

**OBS 03:** Os 3 (três) lotes serão leiloados como lote único, tendo em vista que se localizam no mesmo condomínio e foram avaliados de maneira conjunta.

**OBS 04:** Em virtude do falecimento do Sr. José Carreno Martinez, sua cota parte do imóvel foi transferido à Sra. Arlete Monegatto Carreno (Testamento - Fls. 203/204).

**OBS 05:** A parte executada se manifestou impugnando a execução alegando que o imóvel penhorado é bem de família (Fls. 292/301) e, tal impugnação foi rejeitada pelo MM. Juiz (Fls. 399).

**Valor de Avaliação dos imóveis:** R\$ 602.000,00 (Jul/2021 – Laudo de Avaliação às fls. 221/241).

**Valor de avaliação atualizado:** R\$ R\$ 659.743,30 (Abr/2022). O valor de avaliação será atualizado à época das praças.

**Débitos Tributários:** R\$ 655,86 (Mai/2022), referente aos Débitos não inscritos na Dívida Ativa (2022). Eventuais débitos tributários são sub-rogados no valor da arrematação (artigo 130, Código Tributário Nacional).

**Débitos Exequendo:** R\$ 430.041,48 (Mai/2022 – Fls. 403).

**02** - A 1ª praça terá início em **21 de junho de 2022, às 14 horas e 30 minutos, e se encerrará no dia 24 de junho de 2022, às 14 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 24 de junho de 2022, às 14 horas e 30 minutos, e se encerrará em 14 de julho de 2022, às 14 horas e 30 minutos.** 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).

**03** - O leilão será realizado pela plataforma Alfa Leilões - Especialista em Imóveis ([www.alfaleiloes.com](http://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 guia de depósito judicial do Banco do Brasil gerada no <https://portaldecustas.tjsp.jus.br/portaltjsp/login.jsp> (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, e exceto os decorrentes de débitos de condomínio (Decisão de Fls. 248/249), 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.

**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](mailto: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](http://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, 11 de maio de 2022.

Eu, \_\_\_\_\_, escrevente, digitei.

Eu, \_\_\_\_\_, Escrivão(ã) – Diretor(a), subscrevi.

**DRA. ANA CRISTINA RIBEIRO BONCHRISTIANO**  
**JUÍZA DE DIREITO**