ALFA LEILÕES
Especialista em Imóveis

5ª VARA CÍVEL - FORO REGIONAL III - JABAQUARA

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: **ANA PAULA CANCIAN (CPF/MF Nº 012.126.766-02)** e **FLAVIO OLIVEIRA SANTOS (CPF/MF Nº 214.188.778-08)**, bem como do credor fiduciário **ITAÚ UNIBANCO S/A (CNPJ/MF Nº 60.701.190/0001-04).**

A MM. Juíza de Direito Dra. Claudia Felix de Lima, da 5ª Vara Cível - Foro Regional III - Jabaquara, 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 **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO RESIDENCIAL VERGUEIRO (CNPJ/MF Nº 00.819.988/0001-15)** em face de **ANA PAULA CANCIAN (CPF/MF Nº 012.126.766-02)** e **FLAVIO OLIVEIRA SANTOS (CPF/MF Nº 214.188.778-08),** nos autos do **Processo nº 1007190-95.2017.8.26.0003**, e foi designada a venda do direitos do bem descrito abaixo, nos termos do Prov. CSM n° 1625/2009 que disciplina o Leilão Eletrônico, 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:** Alameda Itupiranga, nº 06, Saúde, São Paulo/SP – CEP: 04294-090 - **Descrição da Matrícula:** Apartamento nº 167, do tipo "II", localizado no 16º andar do Edifício Residencial Vergueiro, situado na Rua Vergueiro nº 9.024 e Alameda Itupiranga nº 06, na Saúde – 21º Subdistrito, com a área real privativa de 58,800m², área real comum de garagem de 18,760m², (correspondente a uma vaga), área real comum de 23,118m², área real total de 100,678m², fração ideal no terreno de 0,6468%.

Dados do Imóvel

Contribuinte Municipal n°	049.069.0175-1	
Matrícula Imobiliária n°	126.583	14º Ofício de Registro de Imóveis de São Paulo

Ônus

Registro	Data	Ato	Processo/Origem	Beneficiário / Observações
R. 06	18/09/2012	Alienação Fiduciária	-	Itaú Unibanco S/A

OBS 01: O apartamento é composto por sala de dois ambientes (estar e jantar) com sacada, 02 (dois) dormitórios convencionais, 01 (um) banheiro social, (01) cozinha e área de serviço. Ademais, o referido apartamento possui direito ao uso de 01 vaga de garagem coberta em local determinado no sistema de sorteio condominial a cada 3 anos, localizada nos pavimentos subsolos. O Condomínio conta com portaria central 24 horas, portão automatizado, área de lazer completa, contendo playground, piscinas, quadra poliesportiva, academia, salão de festa, salão de jogos, brinquedoteca, bicicletário, churrasqueira e sauna.

OBS 02: Foi deferida a penhora dos direitos do imóvel às fls. 131/133, contudo, encontra-se pendente de averbação na matrícula imobiliária.

OBS 03: O imóvel penhorado possui um contrato de Alienação Fiduciária sob nº 10123929003, perfazendo o saldo devedor de R$ 166.234,31 (Abr/2021), conforme planilha de evolução do débito às fls. 343/352.

Valor de Avaliação do imóvel: R$ 340.000,00 (Dez/2020 – Fls. 230/292).

Valor de avaliação atualizado: R$ 382.559,00 (Fev/2022). O valor de avaliação será atualizado à época das praças.

Débitos Tributários: Até a confecção deste edital, não constam débitos tributários em aberto. Cumpre informar, que eventuais débitos tributários são sub-rogados no valor da arrematação (artigo 130, Código Tributário Nacional).

Débito Exequendo/Condominial: R$ 42.816,25 (Jul/2021 - Fls. 366/367 e 368). Os débitos condominiais não adimplidos pelo valor da arrematação serão de responsabilidade do Arrematante.

02 - A 1ª praça terá início em **25 de abril de 2022, às 14 horas e 30 minutos, e se encerrará no dia 28 de abril 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 28 de abril de 2022, às 14 horas e 30 minutos, e se encerrará em 18 de maio de 2022, às 14 horas e 30 minutos.** Será considerado arrematante aquele que ofertar lance igual ou superior a 50% 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.alfa-leiloes.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.alfa-leiloes.com), conduzido pelo Leiloeiro Público Oficial, Davi Borges de Aquino, matriculado na Junta Comercial de São Paulo sob n° 1.070. Todas as regras e condições aplicáveis estão disponíveis no Portal http://www.alfaleiloes.com (artigos 12 e 13 da Resolução n° 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 (artigo 892, § 2º, 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 n° 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 lanços 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 n° 236/2016, CNJ)**.** Eventuais despesas relativas à desmontagem, remoção, transporte e transferência patrimonial dos bens arrematados correrão por conta exclusiva do arrematante (artigo 24, Provimento nº 1625/09).

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, §1°, 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 a celeridade, a economia e a efetividade processual, restando negativo o leilão, já fica o mesmo Leiloeiro autorizado a prosseguir com a venda por intermédio de Alienação Particular (Provimento CSM n° 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 Oficio onde estiver tramitando a ação, ou no escritório do leiloeiro, localizado na Avenida Paulista, n° 2421, 1° 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, 14 de fevereiro de 2022.

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

DRA. CLAUDIA FELIX DE LIMA
JUÍZA DE DIREITO