



1ª VARA CÍVEL - FORO DE SÃO BERNARDO DO CAMPO

EDITAL DE HASTA PÚBLICA (1ª e 2ª praça) do bem imóvel abaixo descrito, para conhecimento de eventuais interessados e para intimação da executada: **MARILENA DA SILVA RODRIGUES DANTAS (CPF/MF Nº 659.989.448-87)**, e seu cônjuge **JOSÉ ANTONIO RODRIGUES DANTAS (CPF/MF Nº 568.346.088-34)**, bem como credor: **ASSOCIAÇÃO DE MELHORAMENTOS ATIBAIA PARK I (CNPJ/MF Nº 13.092.652/0001-45)**.

A MM. Juíza de Direito Dra. Carolina Nabarro Munhoz Rossi, da 1ª Vara Cível – Foro de São Bernardo do Campo, 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 Cobrança em Rito Sumário em fase de Cumprimento de Sentença, ajuizada por **EDIFÍCIO MANCHESTER** integrante do Condomínio Parque Residencial Chácara Inglesa (CNPJ/MF Nº 53.708.467/0001-57) em face de **MARILENA DA SILVA RODRIGUES DANTAS (CPF/MF Nº 659.989.448-87)** nos autos do **Processo nº 0029130-12.2011.8.26.0564**, 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 a 903 do CPC, e de acordo com as regras expostas a seguir:

01 - IMÓVEL – “Apartamento nº 41, tipo B, situado no 4º andar ou 5º pavimento, do Edifício Manchester, a Rua Domiciano Rossi, nº 320, integrante do condomínio do Parque Residencial Chácara Inglesa, com a área privativa real 122,64m², área de uso comum 42,25m², área total de 164,84m² e a fração ideal no terreno de 0.003319%, confrontando pela frente, onde tem a sua entrada com hall de circulação e área de recuo dos prédios, pelo lado direito com unidade final 2, pelo lado esquerdo com terreno do condomínio e pelos fundos com terreno do condomínio. Ao apartamento corresponde o direito à guarda de um veículo, em lugar indeterminado no sub-solo do condomínio do Parque Residencial Chácara Inglesa. **Localização do Imóvel:** Rua Domiciano Rossi, nº 320, apto. 41, do Edifício Manchester, Centro – São Bernardo do Campo/SP – CEP: 09726.

DEPOSITÁRIA: MARILENA DA SILVA RODRIGUES DANTAS

			Dados do Imóvel	
Inscrição Municipal nº			-	
Matrícula Imobiliária nº			37.302	1º Cartório de Registro de Imóveis de São Bernardo do Campo/SP
Ônus				
Registro	Data	Ato	Processo/Origem	Beneficiário / Observações
Av. 07	15/08/2023	Penhora	Proc. nº 0041815-17.2012.8.26.0564	Associação de Melhoramentos Atibaia Park I
Av. 08	06/12/2023	Penhora	Proc. nº 0029130-12.2011.8.26.0564	Edifício Manchester

Dos autos não consta recursos ou causa pendente de julgamento.

OBS 01: O apartamento é composto por ampla sala com terraço, 3 (três) dormitórios, sendo um tipo suíte, banheiro social, cozinha, área de serviço, dormitório e WC de empregada.

OBS 02: Foi oposta Exceção de Pré-Executividade pela executada (Fls. 448/468), para que fosse reconhecida a prescrição intercorrente do feito, o excesso de penhora e que fosse realizada nova avaliação do imóvel, pois a constante nos autos estava supostamente defasada. Referido incidente foi rejeitado (Fls. 489/490). Houve interposição de Agravo de Instrumento (nº 2244791-36.2023.8.26.0000), e em sede recursal a r. Decisão foi mantida. Trânsito em Julgado em 27.10.2023.



Valor de Avaliação do imóvel: R\$ 487.400,00 (Jul/2022 – Laudo de Avaliação às fls. 362/383– Homologação às fls. 494).

Valor de avaliação atualizado: R\$ 509.891,66 (Fev/2024). O valor de avaliação será atualizado à época das praças através do índice do E. TJ/SP.

Débitos Tributários: Eventuais débitos tributários ficarão sub-rogados no valor da arrematação (artigo 130, Código Tributário Nacional).

Débitos Exequendo/Condominial: R\$ 340.670,05 de Débitos Condominiais e R\$ 45.035,79 de Honorários Advocatícios (Fev/2024). Os débitos condominiais ficarão sub-rogados no valor da arrematação (artigo 908, §1º, do CPC).

02 - A 1ª praça terá início em 01 de abril de 2024, às 14 horas, e se encerrará no dia 04 de abril de 2024, às 14 horas. Não havendo lance igual ou superior à avaliação, devidamente atualizado até o mês da data designada para o 1º leilão; nos 3 (três) dias subsequentes ao início da 1ª Praça, a **2ª Praça seguir-se-á sem interrupção, iniciando-se em 04 de abril de 2024, às 14 horas, e se encerrará em 24 de abril de 2024, às 14 horas.** Será considerado arrematante aquele que ofertar o maior lance, **sendo que serão aceitos lances iguais ou superiores** a 60% do valor da avaliação, devidamente atualizado até o mês da data designada para o 2º leilão (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), deverá apresentar propostas, por escrito, até o início do 1º leilão, ou do 2º leilão, se o caso, observado o disposto no artigo 895 do Código de Processo Civil, o que será avaliado pelo juízo no momento oportuno, observando-se que a apresentação de propostas de pagamento parcelado não suspende o leilão (CPC, § 6º do art. 895), 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 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.

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 - Caso haja desistência do leilão, ou acordo extrajudicial, antes do início do leilão, a parte devedora arcará com os custos de edital e outros referentes à divulgação desde que devidamente comprovados pelo leiloeiro. Caso isso ocorra depois de iniciado o leilão, além dos custos, arcará a parte devedora com 5% (cinco por cento) sobre o valor do acordo, ou, no caso de desistência, o mesmo percentual sobre o valor do débito atualizado.

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, observada a ordem de preferência (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 aliena-



ção 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 - 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.

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.

Fica a executada **MARILENA DA SILVA RODRIGUES**, e seu cônjuge **JOSÉ ANTONIO RODRIGUES DANTAS**, bem como credor: **ASSOCIAÇÃO DE MELHORAMENTOS ATIBAIA PARK I**; e demais interessados, **INTIMADOS** das designações supra, caso não sejam localizados para a intimação pessoal (art. 274, parágrafo único, do Código de Processo Civil). Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei. **NADA MAIS.**