



ALFA LEILÕES
Especialista em Imóveis

12ª VARA CÍVEL - FORO CENTRAL CÍVEL

EDITAL DE HASTA PÚBLICA (1ª e 2ª praça) do bem imóvel abaixo descrito, para conhecimento de eventuais interessados e para intimação dos executados: **ZARIFF CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA (CNPJ/MF Nº 01.180.267/0001-70)**, **ROBERTO ZARIF (CPF/MF Nº 007.310.058-72)** e **ROBERTO ZARIF FILHO (CPF/MF Nº 181.215.898-00)**; dos credores: **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO SOROCOTUBA II (CNPJ/MF Nº 57.732.281/0001-94)**, **DERCI ROSALVINHO FARIA (CPF/MF Nº 519.462.700-91)**, **ALEXANDRE COSTA CAETANO (CPF/MF Nº 017.554.810-20)**, **JORGE LUIS SOARES DOS SANTOS (CPF/MF Nº 555.910.940-15)**, **VOLNEI DA SILVA PAZ (CPF/MF Nº 310.815.680-20)**, **RAFAEL OLIVEIRA DA SILVA (CPF/MF Nº 017.224.900-71)**, **UBIRACI TANGUA FONSECA (CPF/MF Nº 037.337.377-50)**, **RAFAEL BARROS DA ROCHA (CPF/MF Nº 016.900.920-33)**, **SERGIO ANTONIO PANTALEAO DE ALMEIDA (CPF/MF Nº 192.112.870-49)** e **VOLNEI ROLIM URRUTIA (CPF/MF Nº 572.500.060-53)**; dos terceiros interessados: **ROSA MARIA APARECIDA JUNQUEIRA AMARANTE (CPF/MF Nº 045.762.196-69)**, **SUELLY EVANDRO AMARANTE (CPF/MF Nº 005.306.036-91)**, **REGINA LUCIA KALIL ZARIF (CPF/MF Nº 101.862.628-09)**, **RIVIERE CASA NOVA S.A (CNPJ/MF Nº 21.986.065/0001-28)**, **LOYALTY SERVIÇOS DE ENGENHARIA LTDA (CNPJ/MF Nº 12.103.327/0001-78)**, **CAMARGUE ASSET MANAGEMENT LTDA (CNPJ/MF Nº 08.541.166/0001-27)**, **PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE GUARUJA (CNPJ/MF Nº 44.959.021/0001-04)**; do compromissário comprador: **R.K.L PARTICIPAÇÕES S/C LTDA (CNPJ/MF Nº 55.446.462/0001-29)**.

O MM. Juiz de Direito Dr. Christopher Alexander Roisin, da 12ª Vara Cível – 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 Indenização em Fase de Cumprimento de Sentença, ajuizada por **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO GUARÁ (CNPJ/MF Nº 59.395.293/0001-04)** em face de **ZARIFF CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA (CNPJ/MF Nº 01.180.267/0001-70)**, **ROBERTO ZARIF (CPF/MF Nº 007.310.058-72)** e **ROBERTO ZARIF FILHO (CPF/MF Nº 181.215.898-00)**, nos autos do Processo nº 1028395-21.1996.8.26.0100, 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 a 903 do CPC, e de acordo com as regras expostas a seguir:

01 - IMÓVEL - Localização do Imóvel: Rua Sorocotuba, nº 53, Casa 91-F (acesso pela Rua Dois, nº 157), Morro do Sorocotuba, Guarujá/SP, CEP 11443-820 - **Descrição do Imóvel:** Apartamento nº 91, cobertura, com 605,35m² de área construída localizado no 9º andar ou 13º pavimento do Edifício Praia da Fazenda Bloco "F", que faz parte integrante do Condomínio Sorocotuba II, situado à Rua 2, nº 157, do Loteamento denominado Urbys Scorpius, na Comarca de Guarujá-SP., possuindo a área total construída de 605,349 m², sendo 336,69m² de área útil, 214,835m² de área comum e 53,824m² de área de garagem, para dois veículos, sujeito a manobrista, correspondendo-lhe uma fração ideal de 3,3808% no terreno e demais coisas de uso comum do condomínio, confrontando de quem da Rua 02 olha para o Bloco na frente com a referida via pública, do lado direito e esquerdo com os recuos laterais da construção, e nos fundos com o recuo de fundos da construção.

			Dados do Imóvel	
Inscrição Municipal nº			3-0479-154-051	
Matrícula Imobiliária nº			63.174	Cartório de Registro de Imóveis de Guarujá/SP
Ônus				
Registro	Data	Ato	Processo/Origem	Beneficiário / Observações



Av. 07	12/05/2022	Indisponibilidade	Proc. nº 0043000-27.2009.5.04.0122	Derci Rosalvinho Faria, Alexandre Costa Caetano, Jorge Luis Soares Dos Santos, Volnei Da Silva Paz, Rafael Oliveira Da Silva, Ubiraci Tangua Fonseca, Rafael Barros Da Rocha, Sergio Antonio Pantaleao De Almeida, Volnei Rolim Urrutia
Av. 08	05/01/2023	Penhora Exequenda	Proc. nº 1028395-21.1996.8.26.0100	Condomínio Edifício Guará
Av. 09	20/04/2023	Penhora	Proc. nº 104225-83.2019.8.26.0100	Condomínio Edifício Sorocotuba II

OBS 01: O condomínio possui piscina adulto e infantil, piscina aquecida, churrasqueira e forno de pizza, playground, salão de jogos, brinquedoteca, sauna seca, sauna úmida, academia e salão de festas. Praia com acesso restrito, serviço de transporte (beach bar), bar, restaurante, guarda sol, cadeiras e segurança privada com segurança 24h, com controle de acesso por duas portarias e câmeras de vigilância. A Unidade possui 4 (quatro) suítes com varanda, sala de estar integrada com terraço, piscina e churrasqueira, sala de TV, sala de jantar, elevador com acesso privativo e elevador de serviço, cozinha, copa, dependência de empregados e 2 (duas) vagas de garagem (Laudo de Avaliação às Fls. 3538/3705).

OBS 02: Há uma Ação de Execução de cotas condominiais (Processo nº 1042255-83.2019.8.26.0100). Foi deferida a Habilitação do Condomínio nos autos do Processo (Fls. 4374), tendo em vista que o débito condominial monta em R\$ 297.851,58 e honorários advocatícios de R\$ 29.583,61, para julho de 2023 (Fls. 4473/4475). Às Fls. 4514 do processo, foi anotada penhora no rosto dos autos, em favor de Condomínio Edifício Sorocotuba II, em razão da decisão proferida no Processo nº 1042255-83.2019.8.26.0100, em trâmite na 43ª Vara Cível – Foro Central Cível.

OBS 03: Foram opostos Embargos de Terceiros pela Compromissária Compradora do Imóvel (Processo nº 1088814-59.2023.8.26.0100), objetivando o levantamento da penhora do imóvel. Foi concedida a liminar apenas para suspender o leilão em curso. Da decisão, foi interposto Agravo de Instrumento pelo Exequente (Processo nº 2194810-38.2023.8.26.0000) que foi provido, determinando a suspensão tão somente da expedição da Carta de Arrematação ou Levantamento dos valores obtidos da Alienação, até o julgamento definitivo dos Embargos de Terceiro. Ocorreu o trânsito em julgado em 26/09/2023.

OBS 04: Às fls. 3781/3788, o Exequente informou que o compromisso de compra e venda averbado ao R. 06 da Matrícula Imobiliária configura fraude à execução, visto que a transferência do imóvel ocorreu após a citação do executado e que a compromissária compradora (proprietária tabular) é composta pelos sócios, ora executados. Às fls. 3794 o Juiz deliberou que a questão da propriedade do bem será analisada nos autos dos Embargos de Terceiro, determinando o prosseguimento do feito com a expropriação imóvel penhorado.

Valor de Avaliação do imóvel: R\$ 2.034.459,52 (Mar/2023 – Laudo de Avaliação às Fls. 3538/3705 – Homologação às Fls. 3802).

Valor de avaliação atualizado: R\$ 2.113.025,25 (Mar/2024). O valor de avaliação será atualizado à época das praças através do índice do E. TJ/SP.

Débitos Tributários: R\$ 439.946,83 (Mar/2024) – referente aos Débitos inscritos na Dívida Ativa. Os débitos tributários são sub-rogados no valor da arrematação (artigo 130, Código Tributário Nacional).



Débito Condominial: R\$ 297.851,58 de Débitos Condominiais e R\$ 29.583,61 de Honorários Advocatícios (Jul/2023 – Fls. 4473/4475). Os débitos condominiais ficarão sub-rogados no valor da arrematação (artigo 908, §1º, do CPC).

Débito Exequendo: R\$ 2.470.131,72 (Set/2022 – Fls. 3502/3503).

02 - A 1ª praça terá início em 17 de maio de 2024, às 15 horas, e se encerrará no dia 20 de maio de 2024, às 15 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 20 de maio de 2024, às 15 horas e se encerrará em 13 de junho de 2024, às 15 horas.** Será considerado arrematante aquele que ofertar o maior lance, **sendo que serão aceitos lances iguais ou superiores** a 50% do valor da avaliação (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), 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 de pagamento parcelado, em diferentes condições, será declarada vencedora a proposta mais vantajosa, assim compreendida, de maior valor; ou em propostas de iguais condições, será declarada vencedora a proposta formulada em primeiro lugar (artigo 891, parágrafo único, artigo 895, §§ 1º ao 8º do CPC).

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 - 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). 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 (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 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).

15 - 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



ALFA LEILÕES
Especialista em Imóveis

propostas de compra do correspondente ativo, estas obedecerão estritamente aos termos do Item 02 deste Edital.

16 - 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.

São Paulo, 02 de abril de 2024.

Eu, _____, escrevente, digitei.

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

DR. CHRISTOPHER ALEXANDER ROISIN
JUIZ DE DIREITO