



ALFA LEILÕES
Especialista em Imóveis

8ª VARA CÍVEL - FORO REGIONAL I - SANTANA

EDITAL DE HASTA PÚBLICA (1ª e 2ª praça) dos bens imóveis abaixo descritos, para conhecimento de eventuais interessados e para intimação dos executados: **ENDRIGO GOGONI MARELLA (CPF/MF Nº 224.067.998-08)**, e seu cônjuge, se casado for, e **NADIA GOGONI MARELLA (CPF/MF Nº 643.539.828-34)** e seu cônjuge, se casado for, bem como o terceiro interessado: **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO AMARALINA (CNPJ/MF Nº 53.829.636/0001-07)**.

A MM. Juíza de Direito Dra. Simone de Figueiredo Rocha Soares, da 8ª Vara Cível – Foro Regional I - Santana, 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 Despejo por Falta de Pagamento em fase de Cumprimento de Sentença, ajuizada por **MARIZA MACEIRA NUNES (CPF/MF Nº 648.178.228-72)**, **JOSÉ AUGUSTO MACEIRA NETO (CPF/MF Nº 879.517.978-04)**, **ANTONIO MACEIRA FILHO (CPF/MF Nº 041.733.198-35)** e **VANIA MACEIRA (CPF/MF Nº 232.256.918-60)** (sucessores do polo ativo, fls. 211) em face de **ENDRIGO GOGONI MARELLA (CPF/MF Nº 224.067.998-08)** e **NADIA GOGONI MARELLA (CPF/MF Nº 643.539.828-34)**, nos autos do **Processo nº 0012402-18.2020.8.26.0001** (Processo Principal nº 102448-09.2016.8.26.0001), 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 a 903 do CPC, e de acordo com as regras expostas a seguir:

01 – IMÓVEIS:

Lote 01 - Localização do Imóvel: Rua Alfredo Pujol, nº 1.363, apartamento nº 14, Edifício Amaralina, Santana, São Paulo/SP – CEP: 02017-012 - **Descrição do Imóvel:** O apartamento sob nº 14, localizada no 1º andar do Edifício Amaralina, situado à Rua Alfredo Pujol, nº 1.363, no 8º Subdistrito-Santana, da Capital de São Paulo. Tendo 61,84m² de área útil, 25,08m² de área comum e 86,92m², de área total, correspondendo-lhe a fração ideal de 1,105% no terreno e coisas de uso comum.

			Dados do Imóvel	
Inscrição Municipal nº			073.007.0095-0	
Matrícula Imobiliária nº			38.945	3º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo
Ônus				
Registro	Data	Ato	Processo/Origem	Beneficiário / Observações
Av. 12	22/11/2022	Penhora Exequenda	Proc. nº 0012402-18.2020.8.26.0001	Mariza Maceira Nunes e outros (Espólio de Therezinha de Jesus Maceira)

Débitos Tributários: Não há débitos até a data de confecção deste Edital. Os débitos tributários ficarão sub-rogados no valor da arrematação (artigo 130, Código Tributário Nacional).

Lote 02 - Localização do Imóvel: Rua Alfredo Pujol, nº 1.363, box 6, Edifício Amaralina, Santana, São Paulo/SP – CEP: 02017-012 - **Descrição do Imóvel:** A vaga de garagem sob nº 6, individual em espaço privativo demarcado no chão, para carro de passeio, com auxílio de manobrista, localizada no andar térreo, do Edifício Amaralina, situado à Rua Alfredo Pujol, nº 1.363, no 8º Subdistrito-Santana, da Capital de São Paulo. Tendo 10,12m² de área útil, 18,90m² de área comum, 29,02m² de área total, correspondendo-lhe a fração ideal de 0,184% no terreno e coisas de uso comum.



Dados do Imóvel		
Inscrição Municipal nº	073.007.0237-6	
Matrícula Imobiliária nº	38.946	3º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo

OBS: A penhora deferida às fls. 290 está pendente de registro na correspondente matrícula imobiliária.

Débitos Tributários: Não há débitos até a data de confecção deste Edital. Os débitos tributários ficarão sub-rogados no valor da arrematação (artigo 130, Código Tributário Nacional).

OBSERVAÇÕES PARA TODOS OS LOTES:

OBS 01: Os lotes serão leiloados como lote único.

OBS 02: Foi oposta Exceção de Pré-Executividade pela executada Nadia Gogoni Marella (Fls. 152/163), objetivando o reconhecimento de impenhorabilidade, por supostamente se tratar de bem de família. Referido incidente não foi acolhido, sendo mantida a penhora sobre o imóvel (Fls. 175/176). Não houve recurso da presente Decisão.

Valor de Avaliação do imóvel: R\$ 369.983,83 (Abr/2023 – fls. 224/228 – Homologação às fls. 263/264).

Valor de avaliação atualizado: R\$ 381.828,00 (Mar/2024). O valor de avaliação será atualizado à época das praças através do índice do E. TJ/SP.

Débito Condominial: Eventuais débitos condominiais ficarão sub-rogados no valor da arrematação (artigo 908, §1º, do CPC).

Débito Exequendo: R\$ 368.708,01 (Mar/2024 – fls. 302/312).

02 - A 1ª praça terá início em 10 de maio de 2024, às 16 horas, e se encerrará no dia 13 de maio de 2024, às 16 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 13 de maio de 2024, às 16 horas, e se encerrará em 06 de junho de 2024, às 16 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 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 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 6% (seis 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 6% (seis 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 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, 26 de março de 2024.

Eu, _____, escrevente, digitei.

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

DRA. SIMONE DE FIGUEIREDO ROCHA SOARES
JUÍZA DE DIREITO