



ALFA LEILÕES
Especialista em Imóveis

3ª VARA CÍVEL - FORO DE MARÍLIA

EDITAL DE HASTA PÚBLICA (1ª e 2ª praça) dos direitos do bem imóvel abaixo descrito, para conhecimento de eventuais interessados e para intimação do executado: **MOISES ALEXANDRE CASEMIRO (CPF/MF Nº: 200.249.768-06)** e seu cônjuge, se casado for; bem como o credor fiduciário: **FUNDO DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL – FAR (CNPJ/MF Nº: 03.190.167/0001-50)** representado pela **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL (CNPJ/MF Nº: 00.360.305/0001-04)**.

O MM. Juiz de Direito Dr. Luis Cesar Bertoncini, da 3ª Vara Cível do Foro de Marília, 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 Execução de Título Extrajudicial de Cotas Condominiais, ajuizada por **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL SÃO BENTO III (CNPJ/MF Nº: 26.000.809/0001-07)** representado por seu síndico: **EDSON ALVES DE OLIVEIRA (CPF/MF Nº: 275.608.968-04)** em face de **MOISES ALEXANDRE CASEMIRO (CPF/MF Nº: 200.249.768-06)**, nos autos do **Processo nº 1014332-58.2021.8.26.0344**, e foi designada a venda dos direitos 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 Ioneu Carvalho Domingos, nº 360, apartamento 1124, Bloco 11, Conjunto Habitacional São Bento III, Bairro Nova Marília, Marília/SP, CEP: 17.523-029 - **Descrição do Imóvel:** Um imóvel residencial com 46,1100m² de área privativa, 52,0279m² de área total, anteriormente descrito, Unidade Autônoma sob nº 1124, localizada no 2º pavimento do Bloco 11 do “Conjunto Habitacional São Bento III”, situado na cidade de Marília/SP, na Rua Ioneu Carvalho Domingos, nº 360, Bairro Sítio Santa Rosa, 5,9179m² de área de uso comum, com direito ao uso de uma (1) vaga de garagem, correspondendo à unidade uma fração ideal de 0,3676% do terreno.

				Dados do Imóvel	
Inscrição Municipal nº				31263900	
Matrícula Imobiliária nº				67.224	1º Oficial de Registro de Imóveis de Marília/SP.
Ônus					
Registro	Data	Ato	Processo/Origem		Beneficiário / Observações
R. 3	24/02/2017	Alienação Fiduciária	-		Fundo de Arrendamento Residencial – FAR representado pela Caixa Econômica Federal
Av. 5	24/11/2021	Ajuizamento de ação	Proc. nº 1014332-58.2021.8.26.0344		Conjunto Habitacional São Bento III
Av. 6	27/02/2023	Penhora Exequenda	Proc. nº 1014332-58.2021.8.26.0344		Conjunto Habitacional São Bento III

OBS 01: O apartamento possui 02 (dois) dormitórios, 01 (um) WC com azulejos meia parede, sala com 02 (dois) ambientes, cozinha com azulejos meia parede, área de serviço e 01 (uma) vaga de garagem em local determinado. O Condomínio possui área de lazer, salão de festas e quadra poliesportiva (Laudo de Avaliação fls. 397/428).

OBS 02: O apartamento e a vaga de garagem serão leiloados conjuntamente, tendo em vista que foram avaliados como único bem.



OBS 03: Há Alienação Fiduciária averbada sob nº R. 3 na referida Matrícula Imobiliária em favor do Fundo de Arrendamento Residencial representado por Caixa Econômica Federal, sendo que o saldo devedor perfaz o montante de R\$ 71.744,17 (Maio/2023 - Decisão de fls. 460/461).

Valor de Avaliação do imóvel: R\$ 78.288,30 (Maio/2023 – Laudo de Avaliação às fls. 397/428 – Homologação às fls. 460/461).

Valor de avaliação atualizado: R\$ 80.368,55 (Abr/2024). O valor de avaliação será atualizado à época das praças através do índice do E. TJ/SP.

Débitos Tributários: R\$ 148,37 (Abr/2024) referente aos Débitos inscritos na Dívida Ativa. Os débitos tributários são sub-rogados no valor da arrematação (artigo 130, Código Tributário Nacional).

Débito Exequendo/Condominial: R\$ 18.383,06 de Débitos Condominiais e R\$ 1.838,30 de Honorários Advocatícios (Fev/2023 – fls. 336). Os débitos condominiais ficarão sub-rogados no valor da arrematação (artigo 908, §1º, do CPC).

02 - A 1ª praça terá início em **24 de maio de 2024, às 14 horas, e se encerrará no dia 27 de maio de 2024, às 14 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 27 de maio de 2024, às 14 horas, e se encerrará em 18 de junho 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 (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 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 - 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).

10 - 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.

11 - 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).

12 - 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).

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 - 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



ALFA LEILÕES
Especialista em Imóveis

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.

15 - 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, 08 de abril de 2024.

Eu, _____, escrevente, digitei.

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

DR. LUIS CESAR BERTONCINI
JUIZ DE DIREITO