



ALFA LEILÕES
Especialista em Imóveis

6ª VARA CÍVEL - FORO DE OSASCO

EDITAL DE HASTA PÚBLICA (1ª e 2ª praça) do bem imóvel abaixo descrito, para conhecimento de eventuais interessados e para intimação dos executados: **ITAQUITI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA (CNPJ/MF Nº 12.270.158/0001-60)** e **CONSTRUTORA ALTANA LTDA (CNPJ/MF Nº 06.153.310/0001-22)**, bem como dos terceiros interessados: **AELSON GUAITA (CPF/MF Nº 156.371.728-03)**, **MARCIA PEREIRA GUAITA (CPF/MF Nº 117.720.068-66)**, **VIVA MAIS BARUERI CONDOMÍNIO CLUBE (CNPJ/MF Nº 24.782.920/0001-77)**, **LILIANE REGINA FERREIRA DA SILVA (CPF/MF Nº 279.740.528-56)**, **MARCIA REGINA SOARES (CPF/MF Nº 378.852.238-09)** e **LUCIANE MARIA FERREIRA DOS SANTOS (CPF/MF Nº 161.100.758-50)**.

O MM. Juiz de Direito Dr. Luis Gustavo Esteves Ferreira, da 6ª Vara Cível – Foro de Osasco, 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 por Lucro Cessante e Cobranças Indevidas em fase de Cumprimento de Sentença, ajuizada por **FERNANDA APARECIDA GONÇALVES (CPF/MF Nº 278.403.808-40)**, em face de **ITAQUITI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA (CNPJ/MF Nº 12.270.158/0001-60)** e **CONSTRUTORA ALTANA LTDA (CNPJ/MF Nº 06.153.310/0001-22)**, nos autos do **Processo nº 0012652-32.2022.8.26.0405** (Processo Principal nº 1003026-11.2018.8.26.0405), e foi designada a venda do bem imóvel 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: Av. Henrique Gonçalves Baptista, nº 2.245, Apartamento 42 do Viva Mais Barueri Condomínio Clube, Jardim Belval, Barueri/SP – CEP: 06420-130 - **Descrição do Imóvel:** Apartamento nº 42 – Tipo “1”, localizado no 4º andar, do Edifício 3 - Felicitá, integrante do empreendimento denominado “VIVA MAIS BARUERI CONDOMÍNIO CLUBE”, situado na Avenida Henrique Gonçalves Baptista, nº 2.245, no Bairro Belval, no Distrito do Jardim Belval, Município e Comarca de Barueri/SP. Tendo 59,320m² de área privativa coberta edificada, 17,328m² de área comum coberta edificada, 76,648m² de área total edificada, 21,697m² de área comum descoberta, 98,345m² de área total construída mais descoberta, correspondendo-lhe uma fração ideal no terreno de 0,000860 ou 0,0860%, cabendo o direito de uso de 01 vaga de estacionamento de uso comum indeterminado, localizado no subsolo ou andar térreo.

			Dados do Imóvel	
Inscrição Municipal nº			23122.44.03.0001.03.033.1	
Matrícula Imobiliária nº			190.068	Registro de Imóveis da Comarca de Barueri/SP
Ônus				
Registro	Data	Ato	Processo/Origem	Beneficiário / Observações
Av. 04	20/06/2023	Penhora Exequenda	Proc. nº 0012652-32.2022.8.26.0405	Fernanda Aparecida Gonçalves

OBS 01: Às fls. 1243 foi anotada penhora no rosto dos autos, no valor de R\$ 143.672,89 (Ago/2023), em favor de Aelson Guaita e Marcia Pereira Guaita, referente ao Processo nº 0024206-06.2022.8.26.0100 em trâmite na 38ª Vara Cível do Foro Central Cível;

OBS 02: Às fls. 1.489 foi deferida a anotação de penhora no rosto dos autos, no valor de R\$ 126.346,26 (Ago/2023) em favor de Aelson Guaita e Marcia Pereira Guaita referente ao Processo nº 0027331-16.2021.8.26.0100 em trâmite na 34ª Vara Cível do Foro Central Cível.



OBS 03: A executada impugnou a constrição judicial que recaiu sobre o imóvel, informando que o apartamento penhorado e destinado a leilão foi comercializado, porém os promitentes compradores não procederam com o registro do contrato e escritura pública à época da venda. A impugnação não foi acolhida. Da decisão não houve recurso.

Valor de Avaliação do imóvel: R\$ 275.722,08 (Ago/2023 – Fls. 1222/1231– Homologação às fls. 1267/1268).

Valor de avaliação atualizado: R\$ 283.106,72 (Abr/2024). O valor de avaliação será atualizado à época das praças através do índice do E. TJ/SP.

Débitos Tributários: R\$ 96,56 referente aos Débitos inscritos na Dívida Ativa (Abr/2024). Os débitos tributários são sub-rogados no valor da arrematação (artigo 130, Código Tributário Nacional e Decisão de Fls. 1267/1268 e Fls. 1504).

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

Débito Exequendo: R\$ 178.250,72 (Abr/2024).

02 - A 1ª praça terá início em **08 de julho de 2024, às 15 horas, e se encerrará no dia 11 de julho 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 11 de julho de 2024, às 15 horas, e se encerrará em 06 de agosto de 2024, às 15 horas**. Será considerado arrematante aquele que ofertar o maior lance, **sendo que serão aceitos lances iguais ou superiores** a 75% 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).

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 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, 21 de maio de 2024.

Eu, _____, escrevente, digitei.

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

DR. LUIS GUSTAVO ESTEVES FERREIRA
JUIZ DE DIREITO