



4ª VARA CÍVEL - FORO DE SÃO CAETANO DO SUL – TJ/SP

EDITAL DE HASTA PÚBLICA (1ª e 2ª praça) do bem imóvel abaixo descrito, para conhecimento de eventuais interessados e para intimação das executadas: **CAMILA MIOTO GUIRÃO (CPF/MF Nº 065.755.216-06)**, **TATIANE CAVICHIO SERRANO GARCIA (CPF/MF Nº 291.740.088-97)**, **MARCELLY LEAL DA SILVA (CPF/MF Nº 325.978.408-08)**, **KENIA LUCIANA MESQUITA GONÇALVES (CPF/MF Nº 007.210.121-08)** e **FLAVIA LEAL GOMES (CPF/MF Nº 297.227.398-24)** e seu cônjuge **ALEXANDER RODRIGUEZ GOMES (CPF/MF Nº 165.931.488-73)**, ora coproprietário; as credoras: **FERNANDA PAULUCCI PIZZI (CPF/MF Nº 275.786.168-97)** e **ANDRESSA BECKER SILVA (CPF/MF Nº 003.883.769-29)**; bem como o terceiro interessado **CONDOMÍNIO VERDEMAR (CNPJ/MF Nº 17.553.813/0001-01)**.

O MM. Juiz de Direito Dr. José Francisco Matos, da 4ª Vara Cível – Foro de São Caetano do Sul, 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 Títulos Extrajudiciais, ajuizada por **NURY AYMÉE COLLONA RODRIGUEZ GARCIA (CPF/MF Nº 302.478.448-96)** em face de **CAMILA MIOTO GUIRÃO (CPF/MF Nº 065.755.216-06)**, **TATIANE CAVICHIO SERRANO GARCIA (CPF/MF Nº 291.740.088-97)**, **MARCELLY LEAL DA SILVA (CPF/MF Nº 325.978.408-08)**, **KENIA LUCIANA MESQUITA GONÇALVES (CPF/MF Nº 007.210.121-08)** e **FLAVIA LEAL GOMES (CPF/MF Nº 297.227.398-24)** nos autos do **Processo nº 1008441-72.2021.8.26.0565**, 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 - BEM: **IMÓVEL – LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL:** Caminho das Tartarugas, nº 60, apto. nº 21, da Torre B, Bloco B2, do Condomínio Verdemar, Mar e Céu, Guarujá/SP – CEP: 11443-460 - **DESCRIÇÃO DO IMÓVEL:** Apartamento nº 21, localizado no 2º pavimento da Torre B, Bloco B2, Edifício Tahiti, integrante do Condomínio Verdemar, situado na Rua C nº 60, no loteamento Recanto da Tortuga, na cidade, município e comarca de Guarujá-SP. Tendo 158m² de área privativa, 137,974m² de área comum, já incluída a área correspondente a 02 vagas de garagem e 295,974m² de área total, correspondendo a unidade, uma fração ideal de 0,005930% do terreno e demais partes e coisas comum, cabendo ainda o direito de uso de 2 (duas) vagas de garagem, individuais e indeterminadas, na garagem coletiva do condomínio, com utilização de manobrista/garagista.

DADOS DO IMÓVEL

Inscrição Municipal nº	3.0479.074.123	
Matrícula Imobiliária nº	103.713	Cartório de Registro de Imóveis de Guarujá.

ÔNUS

Registro	Data	Ato	Processo/Origem Ato	Credores
Av. 08	31/08/2022	Ajuizamento de Ação	Proc. nº 0000956-04.2022.8.26.0565	Fernanda Paulucci Pizzi
Av. 09	25/07/2024	Penhora	Proc. nº 0005198-69.2023.8.26.0565	Andressa Becker Silva





OBS. 01: O apartamento é composto por sala de estar/living, sacada gourmet enviaçada, sala de jantar, 03 (três) suítes, cozinha, área de serviço. O condomínio é composto por, piscinas, academia, sauna seca e ducha, salões para festa e para jogos, brinquedoteca, playground, quadra poliesportiva, guarita na portaria com sistema de segurança e loja de conveniência. (Laudo de Avaliação – Fls. 636/671).

OBS. 02: A penhora deferida às fls. 434/435 está pendente de registro na correspondente matrícula imobiliária. Eventuais regularizações registrais/cadastrais serão de responsabilidade do Arrematante.

OBS. 03: Foi deferida a penhora de 50% de propriedade da executada em relação ao presente imóvel (Decisão de fls. 515/519), de modo que será realizado o leilão da integralidade do bem nos termos do artigo 843 do CPC.

OBS. 04: Foi oposta Exceção de Pré-Executividade pela executada Flavia Leal Gomes (Fls. 250/262), objetivando a extinção da ação, sob o argumento de falta de interesse processual, ausência de validade do título executivo. Referido incidente não foi acolhido (Fls. 289/292). Houve a interposição de Agravo de Instrumento nº 2130774-21.2022.8.26.0000, e em sede recursal a r. Decisão foi mantida. Trânsito em Julgado em 30.03.2023.

OBS. 05: A executada Flavia Leal Gomes, impugnou a constrição judicial que recaiu sobre o imóvel, objetivando o afastamento da penhora ou subsidiariamente apenas a penhora do percentual pertencente a executada (Fls. 451/460). A impugnação foi rejeitada (Decisão às Fls. 515/519). Houve interposição de Agravo de Instrumento (nº 2021501-73.2023.8.26.0000), e em sede recursal a r. Decisão foi mantida. Trânsito em Julgado em 15.03.2023.

OBS. 06: Foram opostos Embargos de Terceiro (Processo nº 1008619-84.2022.8.26.0565) pelo Sr. Alexander Rodriguez Gomes, objetivando o cancelamento e afastamento total da penhora que recaiu sobre a meação do embargante, sob o argumento de não ser parte do polo passivo da ação principal. Os referidos embargos foram julgados improcedentes. Foi interposto Recurso de Apelação. Na presente data os autos se encontram pendente de julgamento.

OBS. 07: A executada Flavia Leal Gomes impugnou o valor de avaliação, objetivando uma nova avaliação do bem, sob o argumento de que supostamente o Ilmo. Perito avaliou infimamente o imóvel. A impugnação não foi acolhida (Fls. 703/704). Da decisão não houve recurso.

VALOR DE AVALIAÇÃO DO IMÓVEL: R\$ 1.295.000,00 (Dez/2023 – Laudo de Avaliação às fls. 636/671 – Homologação às fls. 703/704).

VALOR DE AVALIAÇÃO ATUALIZADO: R\$ 1.336.994,88 (Jul/2024). O valor de avaliação será atualizado à época das praças através do índice do E. TJ/SP.

DÉBITOS TRIBUTÁRIOS: Não há débitos até a data de confecção deste edital. Os débitos tributários são sub-rogados no valor da arrematação (artigo 130, Código Tributário Nacional).





DÉBITO CONDOMINIAL: Eventuais débitos condominiais ficarão sub-rogados no valor da arrematação (artigo 908, §1º, do CPC e Decisão de fls. 1163/1165).

DÉBITO EXEQUENDO: R\$ 437.676,11 (Jul/2024).

02 – DATAS: A 1ª Praça terá início no dia **27 de setembro de 2024, às 15 horas e 30 minutos**, e se encerrará no dia **30 de setembro de 2024 às 15 horas e 30 minutos**. 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 30 de setembro de 2024, às 15 horas e 30 minutos, e se encerrará em 23 de outubro de 2024, às 15 horas e 30 minutos**.

03 – CONDIÇÕES DE VENDA: Será considerado arrematante aquele que ofertar o maior lance, **sendo que em segunda praça 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 (podendo oscilar de acordo com a atualização monetária). 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).

04 - LEILOEIRO: 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).

05 – PREFERÊNCIA DE AQUISIÇÃO: 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).

06 – ARREMATAÇÃO PELA PARTE EXEQUENTE: 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).

07 – QUOTA-PARTE: 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).

08 – PAGAMENTO: 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).

09 – COMISSÃO DO LEILOEIRO: 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 PIX, 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).

10 – FRAUDE EM LEILÃO: 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, nos termos do item 09, a pagar a comissão sobre o 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.

11 – OBRIGAÇÕES DO ARREMATANTE: 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).

12 - SUB-ROGAÇÃO DOS DÉBITOS: 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 e Decisão de fls. 708/711), os quais ficam sub-rogados no preço da arrematação.

13 – PLURALIDADE DE CREDITORES: 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).

14 – PRORROGAÇÃO: 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).





15 – FORMALIZAÇÃO DA ARREMATACÃO: 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).

16 – IMISSÃO NA POSSE OU ENTREGA DO BEM: A imissão na posse e desocupação do imóvel ou entrega do bem (quando se tratar de bens móveis) são feitos dentro do processo em que é realizada a Hasta Pública, no qual o Juiz delegará um Oficial de Justiça, que dotado de um mandado judicial e juntamente ao Arrematante, realizará a desocupação do bem ou entrega, de modo que o bem arrematado será desocupado ou transferido, assegurando a propriedade nos termos do artigo 1.228 do Código Civil.

17 – VENDA DIRETA: 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 nos termos do Item 03 deste Edital, estas serão levadas à apreciação e aprovação deste MM Juízo.

18 - DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS: Pessoalmente perante o Ofício onde estiver tramitando a ação, ou no escritório do leiloeiro, localizado na Rua Curupacê, nº 260, Mooca - CEP 03120-010 - São Paulo – SP, endereço eletrônico contato@alfaleiloes.com, telefone (11) 3230-1126 e Celular/WhatsApp (11) 97830-1644. A participação neste Leilão Eletrônico deve ser feita pelo sítio eletrônico da Alfa Leilões, no seguinte endereço: www.alfaleiloes.com.

19 – PUBLICAÇÃO: 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, 05 de agosto de 2024.

Eu, _____, escrevente, digitei.

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

DR. JOSÉ FRANCISCO MATOS
JUIZ DE DIREITO

