



3ª VARA CÍVEL - FORO DE SÃO VICENTE – TJ/SP

EDITAL DE HASTA PÚBLICA (1ª e 2ª praça) dos direitos dos imóveis abaixo descrito, para conhecimento de eventuais interessados e para intimação da executada: **INSTITUIÇÃO EVANGÉLICA E BENEFICIENTE DR JONAS NAVARRO (CNPJ/MF Nº 73.768.616/0001-80)**, bem como do terceiro interessado: **FAZENDA PÚBLICA DO MUNICÍPIO DE SÃO VICENTE (CNPJ/MF Nº 46.177.523/0001-09)**.

O MM. Juiz de Direito Dr. Thiago Gonçalves Alvarez, da 3ª Vara Cível – Foro de São Vicente – 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, ajuizada por **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO SANTA SOPHIA (CNPJ/MF Nº 64.723.166/0001-19)** em face de **INSTITUIÇÃO EVANGÉLICA E BENEFICIENTE DR JONAS NAVARRO (CNPJ/MF Nº 73.768.616/0001-80)**, nos autos do **Processo nº 1009597-20.2021.8.26.0590**, e foi designada a venda dos direitos 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 - BEM: **IMÓVEL - LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL:** Rua Amador Bueno da Ribeira, nº 61, Apartamento nº 1.601, do Condomínio Edifício Santa Shopia, Centro, São Vicente/SP – CEP: 11320-909 - **DESCRIÇÃO DO IMÓVEL:** Apartamento nº 1.601 – Tipo A, localizado no 16º andar ou 15º pavimento do Edifício Santa Shopia, situado à rua Amador Bueno da Ribeira, nº 61, na cidade de São Vicente. Tendo 52,3125m² de área útil, 11,0784m² de área comum, totalizando a área construída de 63,3909 m², correspondendo-lhe no terreno a fração ideal de 7,13621m², confrontando pela frente com a área de circulação do andar, de um lado com o apartamento de final “2”, do tipo B, de outro com o apartamento de final “14” do tipo D e com o espaço livre, e com a Rua João Ramalho.

DADOS DO IMÓVEL

Inscrição Municipal nº	14-00065-0080-00061-452	
Matrícula Imobiliária nº	36.680	Registro de Imóveis de São Vicente/SP

OBS 01.: O apartamento é composto de sala, dormitório, cozinha e banheiro e vaga de garagem privativa (Avaliação às fls. 399).

OBS. 02: Foi deferida às fls. 492/494 a reserva de crédito em favor da Fazenda Pública do Município de São Vicente (CNPJ/MF nº 46.177.523/0001-09), no valor de R\$ 131.576,34 (Jun/2024) referente aos débitos tributários que recaem sobre o imóvel.

DÉBITOS TRIBUTÁRIOS: R\$ 131.576,34 (Jun/2024 – Fls. 490) – R\$ 128.745,98 referente aos Débitos inscritos na Dívida Ativa e R\$ 2.830,36 referente aos Débitos não inscritos na Dívida Ativa. Os débitos tributários são sub-rogados no valor da arrematação (artigo 130, Parágrafo Único, Código Tributário Nacional).





LOTE 02 - LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL: Rua Amador Bueno da Ribeira, nº 61, Box 07, do Condomínio Edifício Santa Shopia, Centro, São Vicente/SP – CEP: 11320-909 -
DESCRIÇÃO DO IMÓVEL: Box nº 7, localizado no subsolo inferior do Edifício Santa Sophia, situado à Rua Amador Bueno de Ribeira, nº 61, na cidade de São Vicente. Tendo 12,052 m² de área útil, confronta pela frente com o espaço de manobras, à direita com o box nº 6, à esquerda com o Box 08 e nos fundos com as lojas 65 e 69.

DADOS DO IMÓVEL

Inscrição Municipal nº	14-00065-0080-00061-684	
Matrícula Imobiliária nº	36.681	Registro de Imóveis de São Vicente/SP

DÉBITOS TRIBUTÁRIOS: R\$ 39.861,06 (Out/2024) – R\$ 39.211,80 referente aos Débitos inscritos na Dívida Ativa e R\$ 649,26 referente aos Débitos não inscritos na Dívida Ativa. Os débitos tributários são sub-rogados no valor da arrematação (artigo 130, Parágrafo Único, Código Tributário Nacional).

OBSERVAÇÕES PARA TODOS OS LOTES:

OBS. 01: Foi deferida a penhora dos direitos do imóvel (Fls. 357), em razão de os bens integrarem o patrimônio da instituição executada, conforme Ata de Assembleia Geral de Constituição da Instituição Civil "Instituição Evangélica e Beneficente Dr. Jonas Navarro" (Fls. 39/63), mas ainda não estarem registrados em sua propriedade. Referida penhora está pendente de registro nas correspondentes matrículas imobiliárias. Eventuais registrais/cadastrais serão de responsabilidade do Arrematante.

OBS. 02: Os lotes deverão ser arrematados como lote único tendo em vista que as vagas de garagens foram avaliadas como único bem (Avaliações às fls. 393/394, 396/397 e fls. 399/401).

VALOR DE AVALIAÇÃO DE TODOS OS LOTES: R\$ 178.334,00 (Mar/2024 – Média das avaliações às fls. 393/394, 396/397 e 399/401 – Homologação às fls. 415).

VALOR DE AVALIAÇÃO ATUALIZADO DE TODOS OS LOTES: R\$ 181.693,28 (Out/2024). O valor de avaliação será atualizado à época das praças através do índice do E. TJ/SP.

DÉBITO EXEQUENDO/CONDOMINIAL: R\$ 57.842,98 (Out/2023 – Fls. 351/356).

02 – DATAS: A 1ª Praça terá início no dia **16 de dezembro de 2024, às 14 horas e 30 minutos**, e se encerrará no dia **19 de dezembro de 2024, às 14 horas e 30 minutos**. Não havendo lance igual ou superior à avaliação nos 3 (três) dias subseqüentes ao início da 1ª Praça, a **2ª Praça seguir-se-á sem interrupção, iniciando-se em 19 de dezembro de 2024, às 14 horas e 30 minutos**, e se encerrará em **29 de janeiro de 2025, às 14 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 12 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 depositado através de guia de depósito judicial do Banco do Brasil gerada no <https://portaldecustas.tjsp.jus.br/portaltjsp/login.jsp>, no prazo de até 24 horas da realização do leilão (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, 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 ARREMATAÇÃO: 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, estas obedecerão estritamente aos termos do Item 03 deste Edital.

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, 23 de outubro de 2024.

Eu, _____, escrevente, digitei.

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

DR. THIAGO GONÇALVES ALVAREZ
JUIZ DE DIREITO

ALFA LEILÕES
Especialista em Imóveis

