



EDITAL DE HASTA PÚBLICA (1ª e 2ª praça) do bem imóvel abaixo descrito, para conhecimento de eventuais interessados e para intimação dos executados: **VALDEIR APARECIDO DE CAMPOS (CPF/MF Nº 048.825.958-42)**, e seu cônjuge **VERA LUCIA GUABIRABA DE CAMPOS (CPF/MF Nº 016.166.138-66)**, ora executada; bem como o terceiro interessado: **EMPRESA GESTORA DE ATIVOS – EMGEA (CNPJ/MF Nº 04.527.335/0001-13)**.

A MM. Juíza de Direito Dra. Cristiane Sampaio Alves Mascari Bonilha, da 3ª Vara Cível – Foro Regional IX – Vila Prudente, 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 Sumária de Cobrança de Cotas Condominiais em fase de Cumprimento de Sentença, ajuizada por **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL PARQUE CIDADE DE SÃO PAULO (CNPJ/MF Nº 67.974.030/0001-70)** em face de **VALDEIR APARECIDO DE CAMPOS (CPF/MF Nº 048.825.958-42)** e **VERA LUCIA GUABIRABA DE CAMPOS (CPF/MF Nº 016.166.138-66)**, nos autos do **Processo nº 0013149-27.2009.8.26.0009/01**, 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:** Rua Costa Barros, nº 2.050, Apartamento nº 106, do Condomínio Residencial Parque Cidade de São Paulo, Sítio Pinheirinho, São Paulo/SP – CEP: 03210-001 - **DESCRIÇÃO DO IMÓVEL:** Apartamento nº 106, localizado no 1º andar, do Bloco 3 – Edifício Parque do Carmo, integrante do empreendimento denominado Residencial Parque Cidade de São Paulo, situado à Rua Costa Barros, nº 2050, no 26º Subdistrito Vila Prudente. Tendo 58,04m² de área real privativa de divisão não proporcional, 10m² de área real comum de divisão não proporcional, 51,05m² de área correspondente ao direito de uso de uma vaga de garagem do tipo E para guarda de veículo de passeio pequeno, no térreo (descoberta), e a área real de uso comum de divisão proporcional, 119,09m² de área real e 95,89m² de área equivalente de construção, correspondendo-lhe a fração ideal de terreno de 0,0706% e a quota do terreno de 28,71m² e com a fração ideal no bloco de 0,8492% ou 3,6308m².

DADOS DO IMÓVEL

Inscrição Municipal nº	156.036.0916-7	
Matrícula Imobiliária nº	113.552	6º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP

OBS.01: O imóvel é composto de 2 (dois) dormitórios, sala, cozinha, banheiro e sacada. O condomínio é composto por churrasqueira, salões de festas, playground, brinquedoteca, salão de jogos, saunas (masculino e feminino), espaço de convivência, academia com professores de educação física, quadras poliesportivas e campo de futebol (Avaliação às fls. 584/587).

OBS.02: Foi oposta Exceção de Pré-executividade pelo terceiro interessado (Fls. 403/419) objetivando a nulidade da ação, sob o argumento de inclusão da empresa no polo passivo da ação, ilegitimidade passiva e incompetência absoluta. Referido incidente não foi acolhido (Fls. 436/440). Da decisão não houve recurso.





OBS.03: Foi deferida a penhora do imóvel (Fls. 314), tendo em vista que se trata de débito de natureza *propter rem* e na época do ajuizamento da ação o imóvel pertencia ao executado, de modo que a dívida não é de responsabilidade de novo adquirente do bem.

VALOR DE AVALIAÇÃO DO IMÓVEL: R\$ 273.000,00 (Nov/2023 – às fls. 584 – Homologação às fls. 1314).

VALOR DE AVALIAÇÃO ATUALIZADO: R\$ 288.106,40 (Jan/2025). O valor de avaliação será atualizado à época das praças através do índice do E. TJ/SP.

DÉBITOS TRIBUTÁRIOS: R\$ 1.182,57 (Nov/2024) 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).

DÉBITO EXEQUENDO/CONDOMINIAL: R\$ 377.958,04 de Débitos Condominiais e R\$ 37.795,80 de Honorários Advocatícios (Nov/2024 – fls. 1353/1362). Os débitos condominiais ficarão sub-rogados no valor da arrematação (artigo 908, §1º, do CPC).

02 – DATAS: A 1ª Praça terá início no dia **14 de julho de 2025, às 14 horas, e se encerrará no dia 17 de julho de 2025, às 14 horas.** Não havendo lance igual ou superior à avaliação nos 3 (três) dias subsequentes ao início da 1ª Praça, a **2ª Praça, iniciando-se em 17 de julho de 2025, às 14 horas, e se encerrará em 14 de agosto de 2025, às 14 horas.**

03 – CONDIÇÕES DE VENDA: Será considerado arrematante aquele que ofertar o maior lance, sendo que em primeira praça não serão aceitos lances por valor inferior ao da avaliação e 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.alfa-leiloes.com). O interessado em adquirir o bem penhorado em prestações poderá apresentar, por escrito: I - até o início do primeiro leilão, proposta de aquisição do bem por valor não inferior ao da avaliação; II - até o início do segundo leilão, proposta de aquisição do bem por valor que não seja considerado vil. (artigo 895, I e II, do CPC); A proposta conterà, em qualquer hipótese, oferta de pagamento de pelo menos vinte e cinco por cento do valor do lance à vista e o restante parcelado em até 30 (trinta) meses, garantido por caução idônea, quando se tratar de móveis, e por hipoteca do próprio bem, quando se tratar de imóveis. (artigo 895, §1º, do CPC); As propostas para aquisição em prestações indicarão o prazo, a modalidade, o indexador de correção monetária e as condições de pagamento do saldo. (artigo 895, §2º, do CPC); No caso de atraso no pagamento de qualquer das prestações, incidirá multa de dez por cento sobre a soma da parcela inadimplida com as parcelas vincendas (artigo 895, §4º, do CPC); O inadimplemento autoriza o exequente a pedir a resolução da arrematação ou promover, em face do arrematante, a execução do valor devido, devendo ambos os pedidos ser formulados nos autos da execução em que se deu a arrematação (artigo 895, §5º, do CPC); A apresentação da proposta de pagamento parcelado não suspende o leilão (artigo 895, §6º, do CPC); A proposta de pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado (artigo 895, §7º, do CPC); Havendo mais de uma proposta de pagamento parcelado: I - em diferentes condições, o juiz decidirá pela mais vantajosa, assim compreendida, sempre, a de maior valor; II - em iguais condições, o juiz decidirá pela formulada em primeiro lugar. (artigo 895, §8º, I e II, do CPC); No caso de arrematação a prazo, os pagamentos feitos pelo arrematante





pertencerão ao exequente até o limite de seu crédito, e os subsequentes, ao executado (artigo 895, §9º, 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 – ARREMATACÃO 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 892, do CPC). Com a aceitação do lance, o leiloeiro público orientará o arrematante a acessar o Portal de Custas, Recolhimentos e Depósitos (tjsp.jus.br) para emissão das guias de depósitos judiciais correspondentes à arrematação e à comissão do leiloeiro público, bem como sobre a necessidade de encaminhar os comprovantes de depósitos ao leiloeiro público para que sejam juntados ao processo (artigo 267, das NSCGJ). Na ação que tiver por objeto cumprimento de obrigação em prestações sucessivas, essas serão consideradas incluídas no pedido, independentemente de declaração expressa do autor, e serão incluídas na condenação, enquanto durar a obrigação, se o devedor, no curso do processo, deixar de pagá-las ou de consigná-las. (artigo 323, do CPC). Faculta-se ao leiloeiro público a emissão e o encaminhamento das guias de depósitos judiciais (arquivos PDF) para o e-mail cadastrado pelo arrematante. A mensagem deverá conter informação a respeito da necessidade do encaminhamento dos comprovantes dos depósitos ao leiloeiro público, para posterior juntada no processo (artigo 267, §1º, das NSCGJ).

09 – COMISSÃO DO LEILOEIRO: 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 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 artigo 267, §4º, das NSCGJ., 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). Autorizado o levantamento da comissão do leiloeiro público, a Unidade Judicial emitirá o mandado de levantamento





eletrônico com os dados fornecidos pelo interessado (Nome, CPF, Banco, Agência e Conta), dispensado o arquivamento de cópia em classificador próprio (artigo 267, §2º, das NSCGJ). Anulada ou verificada a ineficácia da arrematação ou ocorrendo a desistência prevista no art. 775 do Código de Processo Civil, o leiloeiro público e o corretor devolverão ao arrematante o valor recebido a título de comissão, pelos índices aplicáveis aos créditos respectivos. (artigo 267, §3º, das NSCGJ).

10 – FRAUDE EM LEILÃO: 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 e artigo 258, das NSCGJ). 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 e artigo 273, das NSCGJ).

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), os quais ficam sub-rogados no preço da arrematação.

13 – PLURALIDADE DE CREDORES: 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 ARREMATÇÃO: 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, 12 de maio de 2025.

Eu, _____, escrevente, digitei.

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

DRA. CRISTIANE SAMPAIO ALVES MASCARI BONILHA
JUÍZA DE DIREITO

