

2ª Vara Cível da Comarca de Guarulhos/SP

Edital de leilão judicial eletrônico a ser realizado na plataforma www.vivaleiloes.com.br

Processo nº 0024893-44.1995.8.26.0224

Autora: Maria de Lourdes Alves de Sousa, RG 14.492.647, CPF 037.675.988-76

Réu: Alberto Augusto Alves, CPF 279.319.198-15, RNE V021758-9 DPF/SP

Terceiros/interessados: Cyrela Aconcágua Empreendimentos Imobiliários Ltda, CNPJ 06.243.143/0001-00; Celeste da Conceição Alonso Alves, CPF 234.441.338-39, RNE W-098044-0 DPF/SP; Avelino Coutinho Padilha, RG 28.310.442 SSP/SP, CPF 265.783.308-01

Base legal: arts. 886 a 903 do CPC; arts. 250 e ss. das NSCGJ do TJSP; Resolução 236/2016 do CNJ

Leiloeira oficial: Alethea Carvalho Lopes, JUCESP 899

Datas:

1º pregão: início em 21/01/2025 às 16h e encerramento em 24/01/2025 às 16h

2º pregão: início em 24/01/2025 às 16h e encerramento em 18/02/2025 às 16h

Bem leiloado:

O apartamento-tipo nº 12, localizado no 1º andar da Torre A – Torre Ingá, integrante do empreendimento denominado Condomínio “Gravatá”, com acesso oficial pelo nº 287 da Rua José Gonçalves Galeão, no 26º Subdistrito – Vila Prudente, com a área privativa de 130,050m², a área comum coberta de 67,635m², a área comum descoberta de 32,077m², totalizando a área de 229,762m² correspondendo-lhe a fração ideal de 0,5138% no terreno do condomínio, com direito a 2 vagas em locais indeterminados na garagem coletiva do condomínio, para guarda e estacionamento de veículos de passeio e utilitários de pequeno porte, um veículo em cada vaga, com emprego de manobrista/garagista. O terreno também faz frente para a Avenida Professor Luiz Ignácio de Anhaia Mello, Rua Francisco Falconi e Viela

Trinta e Um, constituído pelos lotes 20 a 51, todos da quadra 1 do Jardim Avelino, no qual está construído o referido empreendimento, encerra a área de 8.326,00m². Contribuinte 051.315.0076-1. Matrícula 184.175 do 6º Cartório de Imóveis de São Paulo/SP.

Endereço: Rua José Goncalves Galeão, 287, apartamento 12, Torre A, Condomínio Gravatá, Jardim Avelino, São Paulo/SP, CEP 03227-150.

Avaliação: R\$ 969.410,00 (setembro/2021), que será atualizado na data dos pregões de acordo com a tabela prática do TJSP.

Situação do imóvel: ocupado.

Imissão do arrematante na posse do imóvel: efetivação nos próprios autos do presente processo, nos termos do artigo 901, parágrafo 1º, e do artigo 903, parágrafo 3º, todos do CPC.

Não havendo lance igual ou superior ao valor da avaliação nos 03 primeiros dias da 1ª praça/pregão, seguir-se-á sem interrupção a 2ª praça/pregão, com encerramento na data e horário acima designado, quando será considerado vencedor o arrematante que maior lance oferecer diretamente no portal www.vivaleiloes.com.br e que tiver seu lance acolhido judicialmente, não sendo aceito lances inferiores a **50% (cinquenta por cento)** do valor da avaliação (atualizado pela tabela prática do TJSP), de acordo com o artigo 891, parágrafo único do CPC e com o artigo 262 das Normas de Serviço da Corregedoria Geral de Justiça do TJSP.

Sobrevindo lance nos 03 minutos antecedentes ao termo final da alienação judicial eletrônica, o horário de fechamento do pregão será prorrogado em 03 minutos, sucessivamente, para que todos os usuários interessados tenham oportunidade de ofertar novos lances.

Caso não haja lances para pagamento à vista, serão então admitidas propostas para arrematação parcelada mediante sinal à vista não inferior a 25% (vinte e cinco por cento) e o restante em até 30 (trinta) meses, com correção mensal por meio de indexador a ser indicado pelo interessado, garantida por hipoteca do próprio bem, propostas essas que serão apreciadas pelo MM. Juízo condutor do processo (art. 895 do CPC). A apresentação de proposta parcelada não suspende o leilão (art. 895, parágrafo 6º do CPC). A proposta de pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado (art. 895, parágrafo 7º do CPC).

Observações:

a) constam na matrícula do imóvel os seguintes apontamentos:

- R.6: alienação fiduciária em favor da Cyrela Aconcágua Empreendimentos Imobiliários Ltda:

- Av.7/Av.8: penhora oriunda dos presentes autos;

- Av.9: penhora oriunda do processo nº 0011652-60.2018.8.26.0009, movido por Condomínio Gravatá em face de Alberto Augusto Alves e outra perante a 1ª Vara Cível do Foro Regional de Vila Prudente da Comarca de São Paulo/SP

b) de acordo com manifestação da Cyrela Aconcágua Empreendimentos Imobiliários Ltda. (datada de 27/07/2023) a fls. 1216/1217 dos autos:

“(1) Em garantia de cumprimento de obrigação contratual, a devedora qualificada na matrícula 184.175 desse cartório imobiliário, alienou fiduciariamente, por meio de escritura pública, conforma registro nº 06 na citada matrícula, o imóvel consistente no Apartamento tipo nº 12, localizado no 1º andar, Torre A - Torre INGA, integrante do empreendimento denominado Condomínio "Gravata" com acesso oficial pelo nº 287 da Rua José Gonçalves Galeão, no 26º subdistrito - Vila Prudente, nesta Capital.

(2) Em razão de ter sido cumprida integralmente pela DEVEDORA a obrigação que referido registro assegurava, ou seja, o pagamento da dívida contraída no citado instrumento, a REQUERENTE, dando à mesma devedora a mais ampla e irrevogável quitação de paga e satisfeita, para nada mais reclamar a qualquer título ou fundamento, requer a V.Sa se digne determinar sejam procedidas as averbações necessárias na aludida matrícula nº 184.175, para o fim de efetivar-se o CANCELAMENTO daquele registro, promovendo os atos competentes.(...)”

c) de acordo com informação obtida em 24/09/2024 perante o site da Prefeitura de São Paulo, constam os seguintes débitos pertinentes ao imóvel cadastrado sob n. 051.315.0076-1: (I) IPTU/2024: R\$ 4.977,70; (ii) dívida ativa: R\$ 106.747,10.

d) débito exequendo (objeto dos presentes autos) atualizado até setembro/2024: R\$ 1.846.936,40;

e) débito condominial atualizado até setembro/2024: R\$ 501.659,09 (processo nº 0011652-60.2018.8.26.0009, movido por Condomínio Gravatá em face de Alberto Augusto Alves e outra perante a 1ª Vara Cível do Foro Regional de Vila Prudente da Comarca de São Paulo/SP);

f) de acordo com a decisão a fls. 1226/1232 dos autos: “(...) *Por fim, diante da notícia de que o imóvel objeto de penhora nestes autos foi devidamente quitado pelo executado (fls. 1216/1217), oficie-se o 6º CRI da Capital para que realize a averbação da quitação da alienação fiduciária na Matrícula n. 184.175.(...).*

Comissão da leiloeira: 05% (cinco por cento) do valor da arrematação, não estando incluída no valor do lance, sendo certo que o pagamento desta comissão deverá ser efetuado diretamente à leiloeira e à vista no prazo de 24 horas, mediante depósito no Banco do Brasil, agência 2923-8, conta corrente 123.212-6, titular Alethea Carvalho Lopes, CPF 963.306.609-30 - PIX: chave/email: contato@vivaleiloes.com.br

O arrematante terá o prazo de 24 horas para efetuar o depósito judicial do lance, sob pena de sujeitar-se às sanções cabíveis.

Se o exequente arrematar o bem e for o único credor, não estará obrigado a exibir o preço, mas, se o valor do bem 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 (art. 892, parágrafo 1º do CPC). Deverá também o credor pagar o valor da comissão da leiloeira, na forma já mencionada, que não será considerada como despesa processual - para fins de ressarcimento pelos executados.

O bem será vendido no estado de conservação em que se encontra, sem garantia, constituindo ônus dos interessados verificarem suas condições, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas.

Correrão por conta exclusiva do arrematante as despesas gerais relativas à desmontagem, transporte e transferência patrimonial do bem arrematado.

Nos termos do art. 908, § 1º do CPC c/c o art. 130, parágrafo único do Código Tributário, os créditos que recaem sobre o bem, inclusive os de natureza propter rem, sub-rogam-se sobre o respectivo preço, observada a ordem de preferência.

De acordo com a tese jurídica firmada pelo Superior Tribunal de Justiça no Tema nº 1.134 (acórdão paradigma publicado no recurso especial nº 1914902-SP no rito de recursos especiais repetitivos – julgamento datado de 09/10/2024): “Diante do disposto no art. 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional, é inválida a previsão em edital de leilão atribuindo responsabilidade ao arrematante pelos débitos tributários que já incidiam sobre o imóvel na data de sua alienação.”

De acordo com a decisão a fls. 1257/1258 dos autos: “(...) Caso haja a desistência do leilão, ou acordo extrajudicial/judicial, adjudicação ou remissão, após o envio do edital, a parte devedora arcará com os custos de edital e outros referentes à divulgação desde que devidamente comprovados pela Leiloeira. Caso isso ocorra depois de iniciado o leilão, além dos custos, arcará a parte devedora com 2% (dois por cento) sobre o valor do acordo, ou, no caso de desistência, o mesmo percentual sobre o valor do débito atualizado. Em ambos os casos, o pagamento destas será feito diretamente ao leiloeiro aqui nomeado.(...)”.

Se o executado for revel e não tiver advogado(a) constituído(a), não constando dos autos seu endereço atual ou, ainda, não sendo ele encontrado no endereço constante do processo, a intimação considerar-se-á feita por meio do próprio edital de leilão (art. 889, parágrafo único do CPC).

O edital será publicado no website da Viva Leilões (www.vivaleiloes.com.br) nos termos do art. 887, § 2º do CPC.

Esclarecimentos: tel. 11-3957-7717 - e-mail: contato@vivaleiloes.com.br

São Paulo, 06 de novembro de 2024.

Eu, _____, diretor(a), conferi e subscrevi.

Jaime Henriques da Costa

Juiz de Direito