



ALFA LEILÕES
Especialista em Imóveis

1ª VARA CÍVEL - FORO DE BARUERI

EDITAL DE HASTA PÚBLICA (1ª e 2ª praça) dos bens imóveis abaixo descritos, para conhecimento de eventuais interessados e para intimação dos executados: **DANIEL FLORIANO DOS SANTOS (CPF/MF Nº 806.685.188-04)**, **SPARTACUS PEIXOTO LIMA (CPF/MF Nº 088.457.916-13)**, e seus cônjuges, se casados forem; bem como dos terceiros interessados: **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL DAS ACÁCIAS (CNPJ/MF Nº 54.410.809/0001-58)**, **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO GOLFINHO (CNPJ/MF Nº 52.254.919/0001-05)** e **YDÊ APARECIDA SIQUEIRA (CPF/MF Nº 279.854.749-00)**.

O MM. Juiz de Direito Dr. Bruno Paes Straforini, da 1ª Vara Cível – Foro de Barueri, 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 Rescisão Contratual em fase de Cumprimento de Sentença, ajuizada por **WILSON ROBERTO BUENO DE ALBUQUERQUE (CPF/MF Nº 666.139.068-91)** e **ENI MARIA DA SILVA ALBUQUERQUE (CPF/MF Nº 104.730.748-00)** em face de **DANIEL FLORIANO DOS SANTOS (CPF/MF Nº 806.685.188-04)** e **SPARTACUS PEIXOTO LIMA (CPF/MF Nº 088.457.916-13)**, nos autos do **Processo nº 1013458-04.2016.8.26.0068** (Processo Principal nº 0034780-49.2006.8.26.0068), e foi designada a venda 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 – IMÓVEIS:

LOTE 01 - Localização do Imóvel: Rua Paula Rodrigues, nº 259, apto. 82, Bloco 35, Piratininga – Osasco/SP – CEP: 06233-901 - **Descrição do Imóvel:** Apartamento sob nº 82, do tipo único, do bloco nº 35, no 8º pavimento de Edifício Residencial das Acácias. Tendo 60,3035m² de área útil, 34,6375m² de área comum, 94,9410m² de área total e 0,208333% de fração ideal no terreno. A cada unidade residencial corresponde uma vaga indeterminada, em estacionamento coletivo, do tipo descoberta, a área está inclusa na área comum da unidade com 19,2518m².

			Dados do Imóvel	
Inscrição Municipal nº			23221.62.11.0592.35.030.05	
Matrícula Imobiliária nº			20.751	2º Cartório de Registro de Imóveis de Osasco/SP
Ônus				
Registro	Data	Ato	Processo/Origem	Beneficiário / Observações
Av. 11	23/07/2020	Penhora Exequenda	Proc. nº 1013458-04.2016.8.26.0068	Wilson Roberto Bueno de Albuquerque e Eni Maria Da Silva Albuquerque.

OBS: O apartamento é composto por sala para 02 (dois) ambientes (estar e jantar), banheiro, cozinha, 03 (três) dormitórios e área de serviço. O Bloco 35, é constituído por 13 pavimentos, sendo térreo e 12 superiores, contendo 04 (quatro) unidades habitacionais por andar, totalizando 48, sendo servido por 02 elevadores. O Condomínio Residencial das Acácias é composto por 10 blocos de apartamentos residenciais com o total de 480 unidades habitacionais, possui quadra poliesportiva, playground e salão de festas individual para cada bloco (Laudo de Avaliação às fls. 390/440).

Valor de Avaliação do imóvel: R\$ 270.000,00 (Jul/2023 – Laudo de Avaliação às fls. 390/440 – Avaliação realizada através da Carta Precatória nº 1002980-51.2020.8.26.0405 - Homologação às fls. 780/781).



Valor de avaliação atualizado: R\$ 270.593,84 (Out/2023). 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).

LOTE 02 - Localização do Imóvel: Rua Jacob Emmerick, nº 42, apto. 701, Centro – São Vicente/SP – CEP: 11310-071 - **Descrição do Imóvel:** Apartamento nº 701, localizado no 7º andar ou 8º pavimento do Edifício Golfinho, à Rua Jacob Emerick, 42. Tendo 49,48m² de área útil, 70,43m² de área construída e 1,032% da parte ideal do terreno.

			Dados do Imóvel	
Inscrição Municipal nº			13.00010.0038.00042-122	
Matrícula Imobiliária nº			107.872	Registro de imóveis de São Vicente/SP
Ônus				
Registro	Data	Ato	Processo/Origem	Beneficiário / Observações
Av. 09	27/09/2018	Penhora Exequenda	Proc. nº 1013458-04.2016.8.26.0068	Wilson Roberto Bueno de Albuquerque

OBS: O apartamento possui sala com terraço na frente, 02 (dois) dormitórios, cozinha e banheiro (Laudo de Avaliação às fls. 443/452).

Valor de Avaliação do imóvel: R\$ 270.000,00 (Out/2022 – Laudo de Avaliação às fls. 443/452 - Avaliação realizada através da Carta Precatória nº 1005636-37.2022.8.26.0590 – Homologação às fls. 780/781).

Valor de avaliação atualizado: R\$ 282.166,00 (Out/2023). O valor de avaliação será atualizado à época das praças através do índice do E. TJ/SP.

Débitos Tributários: R\$ 486,92 referente aos Débitos não inscritos na Dívida Ativa (Out/2023). 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).

OBSERVAÇÃO PARA TODOS OS LOTES:

OBS: O executado Daniel Floriano dos Santos impugnou a constrição judicial que recaiu sobre os imóveis, objetivando a revogação da penhora dos bens, por já ter o executado indicado outros bens à penhora (Fls. 134/136). A impugnação não foi acolhida (Fls. 145). Da decisão não houve recurso.

Débito Exequendo: R\$ 422.459,80 (Out/2023).

02 - A 1ª praça terá início em 24 de novembro de 2023, às 16 horas, e se encerrará no dia 27 de novembro de 2023, às 16 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 27 de**



novembro de 2023, às 16 horas, e se encerrará em 18 de dezembro de 2023, às 16 horas. Será considerado arrematante aquele que ofertar o maior lance, **sendo que serão aceitos lances iguais ou superiores** a 50% 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. 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).

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 6% (seis por cento) sobre o preço de arrematação do bem. Tal valor será devido pelo arrematante ainda que haja a desistência da arrematação. Será devido pelo executado nos casos de desistência do leilão, ou acordo extrajudicial/judicial, adjudicação ou remissão, após o envio do edital, os custos de edital e outros referentes à divulgação desde que devidamente comprovados pelo Leiloeiro. Caso as hipóteses acima ocorram, após o início do Leilão, além dos custos, a parte devedora arcará com 6% (seis por cento) sobre o valor do acordo, ou, no caso de desistência, o mesmo percentual sobre o valor do débito atualizado, conforme Condições de Venda e Pagamento do leilão e Decisão fls. 780/781, 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 6% (seis 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



ALFA LEILÕES
Especialista em Imóveis

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, 20 de outubro de 2023.

Eu, _____, escrevente, digitei.

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

DR. BRUNO PAES STRAFORINI
JUIZ DE DIREITO