



ALFA LEILÕES
Especialista em Imóveis

3ª VARA CÍVEL - FORO DE MARÍLIA

EDITAL DE HASTA PÚBLICA (1ª e 2ª praça) dos direitos do bem imóvel abaixo descrito, para conhecimento de eventuais interessados e para intimação da executada: **CLEUZA MARCIA ALVES (CPF/MF Nº 068.076.878-50)**, bem como do credor fiduciário: **FUNDO DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL – FAR (CNPJ/MF Nº 03.190.167/0001-50)**, representada neste ato por **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL – CEF (CNPJ/MF Nº 00.360.305/0001-04)**.

O MM. Juiz de Direito Dr. Luis Cesar Bertoncini, da 3ª Vara Cível – Foro de Marília, 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 Execução de Título Extrajudicial – Cota Condominial, ajuizada por **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL SÃO BENTO III (CNPJ/MF Nº 26.000.809/0001-07)** em face de **CLEUZA MARCIA ALVES (CPF/MF Nº 068.076.878-50)**, nos autos do **Processo nº 1012369-78.2022.8.26.0344**, e foi designada a venda dos direitos do bem imóvel 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 - IMÓVEL - Localização do Imóvel: Rua Ioneu Carvalho Domingos, nº 360, Bloco 07, Apartamento 704 (Térreo), Condomínio Residencial São Bento III, Bairro Paulo Correa de Lara – Marília/SP – CEP: 17523-029 - **Descrição do Imóvel:** Apartamento nº 704, localizado no pavimento térreo do Bloco 07, do “Conjunto Residencial São Bento III”, situado em Marília/SP. Tendo 52,0279m² de área total de construção, 46,11m² de área privativa, 5,9179m² de área de uso comum e corresponde a 0,3676% da fração ideal do terreno.

			Dados do Imóvel	
Inscrição Municipal nº			31256700	
Matrícula Imobiliária nº			67.152	1º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Marília/SP
Ônus				
Registro	Data	Ato	Processo/Origem	Beneficiário / Observações
R. 03 (Av. 04)	24/02/2017	Alienação Fiduciária	-	Fundo de Arrendamento Residencial – FAR representado por Caixa Econômica Federal
Av. 05	15/02/2023	Penhora Exequenda	Proc. nº 1012369-78.2022.8.26.0344	Condomínio Residencial São Bento III

OBS 01: O apartamento é composto por sala de TV, cozinha, 02 (dois) quartos, banheiro, lavanderia e possui direito ao uso de 1 (uma) vaga de garagem. O Condomínio é constituído por 17 (dezessete) blocos, 4 (quatro) andares e 4 (quatro) apartamentos por andar, possui garagem externa sem cobertura, portaria 24 horas, salão de festas, quadra de esportes ao ar livre e quiosque contendo churrasqueira e pia (Avaliação de Unidade Semelhante às fls. 244/277 e Matrícula Imobiliária).

OBS 02: Há Alienação Fiduciária registrada sob nº 03 na referida Matrícula Imobiliária em favor da Caixa Econômica Federal, sendo que o saldo devedor perfaz o montante de R\$ 1.997,09 (Mar/2023 – Fls. 289/294).

Valor de Avaliação do imóvel: R\$ 51.000,00 (Out/2022 – Fls. 244/277 – Homologação fls. 308/309). **Valor de avaliação atualizado:** R\$ 53.239,46 (Set/2023). O valor de avaliação será atualizado à época das praças através do índice do E. TJ/SP.



Débitos Tributários: R\$ 47,37 referente aos Débitos inscritos na Dívida Ativa (Out/2023). Os débitos tributários são sub-rogados no valor da arrematação (artigo 130, Código Tributário Nacional).

Débito Exequendo/Condominial: R\$ 17.156,16 de Débitos Condominiais e R\$ 1.1715,61 DE Honorários Advocatícios (Out/2023). Os débitos condominiais ficarão sub-rogados no valor da arrematação (artigo 908, §1º, do CPC).

02 - A 1ª praça terá início em 24 de novembro de 2023, às 14 horas, e se encerrará no dia 27 de novembro de 2023, às 14 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 14 horas, e se encerrará em 18 de dezembro de 2023, às 14 horas.** Será considerado arrematante aquele que ofertar o maior lance, **sendo que 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 meses. 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. As propostas serão apresentadas para apreciação pelo MM. Juízo da causa, havendo mais de uma proposta o MM. Juízo da causa, decidirá pela de maior valor, caso estejam em diferentes condições ou, decidirá pela formulada em primeiro lugar, caso tenham iguais condições (Decisão de fls. 358, 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 5% (cinco 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 exequente nos casos de adjudicação do bem, desistência do leilão ou remição, os custos do leiloeiro, e no caso de acordo, as partes deverão declinar em sua minuta de acordo quem arcará com os custos, sob pena de o(a)(s) executado(a)(s) suportá-lo integralmente, conforme Condições de Venda e Pagamento do leilão e Decisão de Fls. 313/314, 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 - 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).

10 - 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.

11 - 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).

12 - 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).

13 - 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).

14 - 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 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.



ALFA LEILÕES
Especialista em Imóveis

15 - 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, 19 de outubro de 2023.

Eu, _____, escrevente, digitei.

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

DR. LUIS CESAR BERTONCINI
JUIZ DE DIREITO