



ALFA LEILÕES
Especialista em Imóveis

6ª VARA CÍVEL - FORO DE BARUERI

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: **ANA PAULA FARIA (CPF/MF Nº 285.206.878-81)** e seu cônjuge, se casada for; bem como dos terceiros interessados: **PORTAL CONSULTORIA & PARTICIPAÇÕES LTDA (CNPJ/MF Nº 13.622.826/0001-34)**, **MARTA MARIA CELISTINO DOS SANTOS (CPF/MF Nº 170.325.668-98)** e **MUNICÍPIO DE SANTANA DE PARNAÍBA (CNPJ/MF 46.522.983/0001-27)**.

A MM. Juíza de Direito Dra. Maria Elizabeth de Oliveira Bortoloto, da 6ª Vara Cível do 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 e Retomada do Imóvel Cumulada com Pedido de Retenção e Tutela Antecipada em fase de Cumprimento de Sentença, ajuizada por **GETE – GERENCIADORA DE TERRAS DE SANTANA DO PARNAÍBA LTDA (CNPJ/MF Nº 05.038.521/0001-51)** em face de **ANA PAULA FARIA (CPF/MF Nº 285.206.878-81)**, nos autos do **Processo nº 0001537-26.2020.8.26.0068** (Processo Principal nº 1000860-18.2016.8.26.0068), e foi designada a venda dos direitos 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 - IMÓVEL - Localização do Imóvel: Alameda Karajá, nº 338, Condomínio Morada da Aldeia, Residencial Quintas do Ingaí, Santana de Parnaíba/SP, CEP: 06519-090 - **Descrição do Imóvel:** Um imóvel residencial, com 341,50m² de área construída e 472,96m² de área total, anteriormente descrito como um terreno urbano, situado na Rua “D”, constituído pelo lote nº 01, da quadra “a”, do loteamento denominado “Residencial Quintas do Ingaí”, no distrito e município de Santana de Parnaíba, em Barueri, o qual assim se descreve: mede 28,79m em reta de frente para a Rua “D”; pelo lado direito de quem da referida rua olha para o imóvel mede 21,73m, confrontando com o lote “02”, pelo lado esquerdo, mede 11,11m, confrontando com a Rua “D”, e, nos fundos mede 30,68m em reta, confrontando com o Passeio “3”, encerrando a área de 472,96m².

Dados do Imóvel				
Inscrição Municipal nº		24353.34.59.0001.00.000		
Matrícula Imobiliária nº		122.390		Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Barueri/SP
Ônus				
Registro	Data	Ato	Processo/Origem	Beneficiário / Observações
Av. 11	04/08/2020	Penhora	Proc. nº 0005630-03.2018.8.26.0068	Portal Consultoria & Participações Ltda
Av. 12	14/07/2021	Penhora Exequenda	Proc. nº 0001537-26.2020.8.26.0068	Gete – Gerenciadora de Terras de Santana do Parnaíba Ltda
Av. 13	29/07/2021	Indisponibilidade de Bens	Proc. nº 0010005-87.2016.5.15.0031	Marta Maria Celistino dos Santos

OBS 01: O imóvel é composto de sala com lareira, sala social, cozinha americana, piscina com lazer externo, vaga de garagem, área de serviço com sanitário, área de depósito, suíte master com closet, sala de TV, banheiro social, suíte e dormitório (Laudo de Avaliação às fls. 369/395).

OBS 02: Foi deferida a penhora dos direitos que a executada possui sobre o imóvel (fls. 198/199; 287; 487/491) tendo em vista o Instrumento Particular de Contrato de Venda e Compra. O referido



Contrato constituiu título executivo objeto da presente ação, de modo que em caso de arrematação o mesmo será quitado.

OBS 03: Foi requerida a anotação da penhora no rosto dos autos, no valor de R\$ 193.537,94 (Nov/2022) tendo como exequente Marta Maria Celistino dos Santos, com relação ao Processo nº 0010005-87.2016.5.15.0031, em trâmite perante a Vara do Trabalho de Avaré, que se encontra pendente de anotação.

VISITAÇÃO: Fica autorizado que os interessados visitem o imóvel, acompanhado do leiloeiro e/ou seus funcionários (Decisão de fls. 578/579). Em caso de eventuais negativas, estas serão informadas à MM. Juíza da 6ª Vara Cível do Foro de Barueri, que adotará as sanções cabíveis.

Valor de Avaliação do imóvel: R\$ 1.750.000,00 (Out/2021 – Laudo de Avaliação às fls. 369/395 - Homologação às fls. 369/395).

Valor de avaliação atualizado: R\$ 1.904.877,88 (Jan/2023). O valor de avaliação será atualizado à época das praças através do índice do E. TJ/SP.

Débitos Tributários: R\$ 24.151,24 (Dez/2022 – fls. 554) referente aos Débitos inscritos na Dívida Ativa (2022). Os débitos tributários são sub-rogados no valor da arrematação (artigo 130, Código Tributário Nacional).

Débito de Taxa Associativa: R\$ 40.239,79 (Out/2022) – conforme informações prestadas pela Administradora do Condomínio.

Débito Exequendo: R\$ 462.643,94 (Ago/2020 – fls. 154/155).

02 - A 1ª praça terá início em **06 de março de 2023, às 16 horas, e se encerrará no dia 09 de março 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 09 de março de 2023, às 16 horas, e se encerrará em 30 de março de 2023, às 16 horas.** Será considerado arrematante aquele que ofertar o maior lance, **sendo que serão aceitos lances iguais ou superiores** a 55% do valor da avaliação (artigo 891, parágrafo único do CPC). 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. Havendo mais de uma proposta todas serão apresentadas para apreciação pelo MM. Juízo da causa, que decidirá pela de maior valor, caso estejam em diferentes condições ou, decidirá pela formulada em primeiro lugar, caso tenham iguais condições.

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, 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 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 5% (cinco 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). 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, 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 - 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 expe-



didos 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 - 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 nos termos do Item 02 deste Edital, estas serão levadas à apreciação e aprovação deste MM Juízo.

15 - 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.

16 - 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, 31 de janeiro de 2023.

Eu, _____, escrevente, digitei.

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

DRA. MARIA ELIZABETH DE OLIVEIRA BORTOLOTO
JUÍZA DE DIREITO