



ALFA LEILÕES
Especialista em Imóveis

11ª VARA CÍVEL – FORO CENTRAL

EDITAL DE HASTA PÚBLICA (1ª e 2ª praça) dos bens imóveis abaixo descritos, para conhecimento de eventuais interessados e para intimação dos executados: **ROBERTO DE CASTRO (CNPJ/MF Nº 064.487.368-87)** e seu cônjuge **MARIA CONCEDIDA ALVES DE CASTRO (CPF/MF Nº 277.002.488-42)**; bem como do credor hipotecário: **BANCO ABN AMRO REAL S.A. (CNPJ/MF Nº 33.066.40810001-15)**; e o terceiro interessado: **MUNICIPALIDADE DE SÃO PAULO (CNPJ/MF Nº 46.395.000/0001-39)**.

O MM. Juiz de Direito Dr. Dimitrios Zarvos Varellis, da 11ª Vara Cível – Foro Central, do 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 Cobrança, ajuizada por **CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO BIENAL FIRST CLASS FLAT SERVICE (CNPJ/MF Nº 00.547.376/0001-10)** em face de **ROBERTO DE CASTRO (CNPJ/MF Nº 064.487.368-87)**, nos autos do **Processo nº 0118581-58.2006.8.26.0100**, 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 Sena Madureira, nº 1.225, apartamento 2.209, Edifício Bial First Class Flat Service, Vila Clementino, São Paulo/SP – CEP: 04021-051 - **Descrição do Imóvel:** Apartamento com terraço, número 2.209, localizado 11º Andar – Tipo ou 12º Pavimento – Tipo do Edifício Bial First Class Flat Service, na rua Sena Madureira, número 1.225, 9º subdistrito – Vila Mariana, contribuinte número 042.001.0173-4, com a área privativa de 29, 34 m² comum de 33,18m², e área total de 62,52 m², cabendo-lhe a fração ideal de 0,6336% no terreno.

Dados do Imóvel				
Inscrição Municipal nº		042.001.0531-4		
Matrícula Imobiliária nº		78.450	1º Registro de Imóveis de São Paulo	
Ônus				
Registro	Data	Ato	Processo/Origem	Beneficiário / Observações
R. 05	15/08/2001	Hipoteca	-	Banco ABN Amro Real S/A
R. 06	05/08/2005	Hipoteca	-	Banco ABN Amro Real S/A
Av. 07	17/07/2018	Penhora Exequenda	Proc. nº 0118581- 58.2006.8.26.0100	Condomínio do Edifício Bial First Class Flat Service

Valor de Avaliação do imóvel: R\$ 166.089,10 (Set/2020 - Laudo de Avaliação às fls. 542/558 – Homologação às fls. 577).

Valor de avaliação atualizado: R\$ 199.584,89 (Set/2022). O valor de avaliação será atualizado à época das praças através do índice do E. TJ/SP.

Débitos Tributários: R\$ 60.979,03 (Set/2022), referente aos Débitos inscritos na Dívida Ativa. Os débitos tributários são sub-rogados no valor da arrematação (artigo 130, Código Tributário Nacional).

LOTE 02 – Localização do Imóvel: : Rua Sena Madureira, nº 1.225, Vaga de Garagem nº 101, Edifício Bial First Class Flat Service, Vila Clementino, São Paulo/SP – CEP: 04021-051 - **Descrição do Imóvel:** Vaga Indeterminada, localizada no 1º subsolo, que para efeito de disponibilidade recebeu o



número 101, sujeito ao auxílio de manobrista, do Edifício Biental First Class Flat Service, para na rua Sena Madureira, número 1.225, no 9º subdistrito – Vila Mariana, contribuinte número 042.001.0173-4, com área total 23,11m², cabendo-lhe a fração ideal de 0,2576% no terreno.

Dados do Imóvel

Inscrição Municipal nº	042.001.0543-8	
Matrícula Imobiliária nº	78.471	1º Registro de Imóveis de São Paulo

Ônus

Registro	Data	Ato	Processo/Origem	Beneficiário / Observações
R. 05	15/08/2001	Hipoteca	-	Banco ABN Amro Real S/A
R. 06	05/08/2005	Hipoteca	-	Banco ABN Amro Real S/A
Av. 07	17/07/2018	Penhora Exequenda	Proc. nº 0118581- 58.2006.8.26.0100	Condomínio do Edifício Biental First Class Flat Service

Valor de Avaliação do imóvel: R\$ 37.995,62 (Set/2020 – Laudo de Avaliação às fls. 542/558 – Homologação às fls. 577).

Valor de avaliação atualizado: R\$ 45.658,34 (Set/2022). O valor de avaliação será atualizado à época das praças através do índice do E. TJ/SP.

Débitos Tributários: Não há débitos tributários até a data de confecção desse edital. Eventuais débitos serão sub-rogados no valor da arrematação (artigo 130, Código Tributário Nacional).

OBSERVAÇÕES PARA TODOS OS LOTES:

OBS 01: O condomínio onde está situado os referidos lotes possui em suas áreas comuns, academia, piscina e recepção (Laudo de Avaliação às fls. 542/558).

OBS 02: Nos termos do artigo 1.499, VI, do Código Civil, ocorrendo a arrematação do bem, as Hipotecas averbadas aos R.05 e R.06, serão extintas.

OBS 03: Sobre os lotes há servidão “non edificandi” em favor da Municipalidade de São Paulo, destinada a faixa sanitária e galeria de córrego, sendo que a referida servidão se localiza nas áreas comuns do Condomínio, conforme Av. 01 das Matrículas Imobiliárias.

OBS 04: Os lotes serão leiloados como lote único, uma vez que todos se localizam no mesmo Condomínio.

Valor de Avaliação de todos os lotes: R\$ 204.084,72 (Set/2020 – Laudo de Avaliação às fls. 542/558 – Homologação às fls. 577).

Valor de avaliação atualizado: R\$ 245.243,23 (Set/2022). O valor de avaliação será atualizado à época das praças através do índice do E. TJ/SP.

Débito Exequendo/Condominial: R\$ 701.142,40 (Set/2022).

02 - A 1ª praça terá início em 31 de outubro de 2022, às 15 horas, e se encerrará no dia 03 de novembro de 2022, às 15 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 03 de novembro de 2022, às 15 horas, e se encerrará em 23 de novembro de 2022, às 15 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). 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 (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, 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 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 - 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). Dos autos não consta recursos ou causa pendente de julgamento. Será o presente edital, afixado e publicado na forma da lei.

São Paulo, 20 de setembro de 2022.

Eu, _____, escrevente, digitei.

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

DR. DIMITRIOS ZARVOS VARELLIS
JUIZ DE DIREITO