



ALFA LEILÕES
Especialista em Imóveis

2ª 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 **MARA APARECIDA DE ALMEIDA-PINA (CPF/MF Nº 367.756.488-39)** e seu cônjuge se casada for, bem como o credor fiduciário **FUNDO DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL – FAR (CNPJ/MF Nº 03.190.167/0001-50)**, representado pela **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL (CNPJ/MF Nº 00.360.305/0001-04)**.

O MM. Juiz de Direito Dr. Ernani Desco Filho, da 2ª Vara Cível – Foro de Marília, 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 Execução de Título Extrajudicial – Cotas Condominiais, ajuizada por **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL SÃO BENTO I (CNPJ/MF Nº 25.298.648/0001-17)**, neste ato representado por seu síndico, Sr. **WAGNER KLEBER FERREIRA DE SOUZA (CPF/MF Nº 402.967.838-62)** em face de **MARA APARECIDA DE ALMEIDA PINA (CPF/MF Nº 367.756.488-39)**, nos autos do **Processo nº 1005136-35.2019.8.26.0344**, 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, II, 886 e 887 do CPC, e de acordo com as regras expostas a seguir:

01 - IMÓVEL - Localização do Imóvel: Rua Ioneu Carvalho Domingos, nº 170, apartamento nº 1313, bloco 13 – Conjunto Habitacional Residencial São Bento I, Bairro Sítio Santa Rosa – Marília/SP - CEP 17523-006. **Descrição do Imóvel:** Unidade autônoma sob o nº 1313, localizada no 1º pavimento do Bloco 13, do Conjunto Habitacional São Bento I, situado na cidade de Marília, na Rua Ioneu Carvalho Domingos, nº 170, Bairro Sítio Santa Rosa, com área total de 52,0279 metros quadrados de construção, sendo 46,1100 metros quadrados de área privativa e 5,9179 metros quadrados de área de uso comum, com direito ao uso de 1 (uma) vaga de garagem; correspondendo à unidade uma fração ideal de 0,3676% do terreno, descrito e caracterizado na matrícula nº 61.623, deste Serviço Registral.

			Dados do Imóvel	
Inscrição Municipal nº			31212200	
Matrícula Imobiliária nº			66.707	1º Oficial de Registros de Imóveis de Marília - SP
Ônus				
Registro	Data	Ato	Processo/Origem	Beneficiário / Observações
Av. 03	16/12/2016	Alienação Fiduciária	-	Fundo de Arrendamento Residencial – FAR e Caixa Econômica Federal

OBS 01: O apartamento possui piso cerâmico e está em bom estado de conservação, necessitando apenas de pintura interna (Auto de Avaliação às fls. 134).

OBS 02: A unidade autônoma está Alienada Fiduciariamente junto ao Fundo de Arrendamento Residencial – FAR, representado pela Caixa Econômica Federal, razão pela qual foi deferida a penhora dos direitos do imóvel (fls. 46). O valor do Crédito Fiduciário perfaz a monta de R\$ 12.061,82 (Mar/2022 – fls. 436/445).

OBS 03: Foi deferida a penhora dos direitos sobre o imóvel às fls. 46, no entanto, esta se encontra pendente de registro na Matrícula Imobiliária.



Valor de Avaliação do Imóvel Atualizado: R\$ 50.000,00 (Jun/2022 – Auto de Avaliação às fls. 485 – Homologação às fls. 436/497). O valor de avaliação será atualizado à época das praças.

Débitos Tributários: R\$ 604,50 (Jul/2022) – R\$ 303,90 referente aos Débitos inscritos na Dívida Ativa e R\$ 300,60 referente aos Débitos não inscritos na Dívida Ativa (2022). Os débitos tributários são sub-rogados no valor da arrematação (artigo 130, Código Tributário Nacional).

Débito Exequendo/Condominial: R\$ 24.305,96 (Jan/2022 – fls. 385/386).

02 - A 1ª praça terá início em **22 de agosto de 2022, às 14 horas, e se encerrará no dia 25 de agosto de 2022, 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 25 de agosto de 2022, às 14 horas, e se encerrará em 16 de setembro de 2022, às 14 horas**. Será considerado arrematante aquele que ofertar o maior lance, sendo que serão aceitos lances iguais ou superiores a 70% do valor da avaliação. Caso não haja propostas para pagamento à vista, serão admitidas propostas de arrematação parcelada exclusivamente eletrônicas pelo sítio eletrônico da gestora (www.alfa-leiloes.com), sendo necessário sinal não inferior a **25% do valor da proposta e o restante em até 04 meses**. O saldo devedor (parcelado) sofrerá correção mensal pelo índice do E. TJ/SP. 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 exhibir 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 Leiloeiro, CNPJ nº 30.753.419/0001-85, 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 - 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). Dos autos não consta recursos ou causa pendente de julgamento. Será o presente edital, afixado e publicado na forma da lei.

São Paulo, 13 de julho de 2022.

Eu, _____, escrevente, digitei.

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

DR. ERNANI DESCO FILHO
JUIZ DE DIREITO