



ALFA LEILÕES
Especialista em Imóveis

32ª VARA CÍVEL - FORO CENTRAL CÍVEL

EDITAL DE HASTA PÚBLICA (1ª e 2ª praça) do bem imóvel abaixo descrito, para conhecimento de eventuais interessados e para intimação do executado: **COOPERATIVA HABITACIONAL BONLAR (CNPJ/MF Nº 06.010.258/0001-55)**, bem como dos interessados: **ADALBERTO FERREIRA DE JESUS FILHO (CPF/MF Nº 101.824.358-57)** e seu cônjuge **LUCIENNE KATHARINE LIRA FERREIRA DE JESUS (CPF/MF Nº 246.781.578-16)**, **MONICA DE PAULA RIBEIRO NEVES (CPF/MF Nº 125.450.448-65)**, **NOIZETE DE CÁSSIA TELES PERUZZI (CPF Nº 375.692.048-83)** e dos herdeiros **RODRIGO FERNANDO SANCHEZ (CPF/MF Nº 206.046.848-51)** e **FERNANDA CAROLINA SANCHEZ (CPF/MF Nº 319.946.198-05)**.

O MM. Juiz de Direito Dr. Fabio de Souza Pimenta, da 32ª Vara Cível - Foro Central Cível da Comarca 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 Liquidação, em fase de Cumprimento de Sentença, ajuizada por **ESPÓLIO DE JAIME SANCHEZ JUNIOR (CPF/MF Nº 902.103.108-63)**, neste ato representado por seu cônjuge **REGINA IRENE FERNANDES SANCHEZ (CPF/MF Nº 02.103.528-68)**, bem como pelos demais herdeiros: **RODRIGO FERNANDO SANCHEZ (CPF/MF Nº 206.046.848-51)** e **FERNANDA CAROLINA SANCHEZ (CPF/MF Nº 319.946.198-05)**; em face da **COOPERATIVA HABITACIONAL BONLAR (CNPJ/MF Nº 06.010.258/0001-55)**, nos autos do **Processo nº 0035130-86.2016.8.26.0100**, e foi designada a venda do bem descrito abaixo, nos termos do Prov. CSM nº 1625/2009 que disciplina o Leilão Eletrônico, assim como os artigos 879, II, 886 e 887 do CPC, e de acordo com as regras expostas a seguir:

01- IMÓVEL: Unidade autônoma (Casa) designada casa nº 01, do condomínio denominado “Residencial Alto da Serra”, situado na Rua Serra Talhada, nº 106, Loteamento Pimentas, Comarca de Guarulhos/SP, com a área privativa construída de 49,00m², a área comum construída de 0,99197m², perfazendo a área total construída de 49,99197m², correspondendo-lhe o coeficiente de proporcionalidade de 0,3401% no terreno (com a área de 48.400,00m²) e nas demais coisas de uso comum do condomínio. A esta unidade autônoma corresponde o direito à utilização exclusiva de parte do terreno. Esta parte do terreno, de uso exclusivo (mas de propriedade comum), é aquela situada na frente (correspondente ao estacionamento de 01 veículo), na lateral direita e fundos da respectiva unidade autônoma, além da parte do terreno ocupada pela edificação. Incluindo-se a parte onde está assentada a respectiva unidade, a parte do terreno de uso exclusivo (mas de propriedade comum) mede 5,00m de frente para a via de circulação interna 2; do lado direito, de quem da via de circulação interna 2 olha, mede 21,50m, confrontando com o salão de festas e com área de circulação; do lado esquerdo mede 21,50, confrontando com a parte do terreno que, a despeito de ser propriedade comum, é de uso exclusivo da casa nº 02; e nos fundos mede 5,00m, confrontando com o muro que delimita o condomínio.

Dados do Imóvel

Cadastro Imobiliário nº	094.43.72.0001.01.001	
Matrícula Imobiliária nº	137.319	1º Registro de Imóveis de Guarulhos - SP

Ônus

Registro	Data	Ato	Processo/Origem	Beneficiário / Observações
AV. 05	06/10/2020	Penhora Exequenda	Proc. nº 0035130-86.2016.8.26.0100	Espólio de Jaime Sanchez Junior



OBS 01: De acordo com as Cartas de Avaliação (fls. 438/442), o imóvel se trata de uma casa em condomínio fechado, composta de 02 dormitórios, 01 banheiro, 01 sala, 01 cozinha, área de serviço, corredor lateral e 02 vagas de garagem.

Valor de Avaliação do imóvel: R\$ 230.000,00 (Set/2020 – Homologação às fls. 468/469).

Valor de avaliação atualizado: R\$ 232.001,00 (Out/2020). O valor de avaliação será atualizado à época das praças.

Débitos Tributários: O imóvel não possui débitos tributários. (Out/2020). Os débitos tributários são sub-rogados no valor da arrematação (artigo 130, Código Tributário Nacional).

Débitos Condominiais: Eventuais débitos condominiais não adimplidos pelo valor da arrematação serão de responsabilidade do arrematante.

Débito Exequendo: R\$ 100.622,13 (fls. 480 – Out/2020).

02 - A 1ª praça terá início em **14 de dezembro de 2020, às 14 horas e 30 minutos, e se encerrará no dia 17 de dezembro de 2020, às 14 horas e 30 minutos.** 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 17 de dezembro de 2020, às 14 horas e 30 minutos, e se encerrará em 28 de janeiro de 2021, às 14 horas e 30 minutos.** Será considerado arrematante aquele que der lance igual ou superior a 50% 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.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. 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 pela plataforma Alfa Leilões - Especialista em Imóveis (www.alfaleiloes.com), conduzido pelo Leiloeiro Público Oficial, Davi Borges de Aquino, matriculado na Junta Comercial de São Paulo sob nº 1.070. 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 (Artigo 892, § 2º, CPC).

05 - 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).

06 - 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 (Artigos 884, IV e art. 892 do CPC).

07 – 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 e Artigo 24, parágrafo único do Decreto nº 21.981/32).

08 - 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.

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).

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, 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 - 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)

13 - Por uma questão de a celeridade, a economia e a 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 compras à vista, ou parceladas do correspondente ativo, estas serão levadas à apreciação e aprovação deste MM Juízo.

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) 96308-9782. 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, 04 de novembro de 2020.

Eu, _____, escrevente, digitei.

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

DR. FABIO DE SOUZA PIMENTA
JUIZ DE DIREITO