



ALFA LEILÕES
Especialista em Imóveis

1ª VARA CÍVEL - FORO DE COTIA

EDITAL DE HASTA PÚBLICA (1ª e 2ª praça) dos direitos do bem imóvel abaixo descrito, para conhecimento de eventuais interessados e para intimação dos executados: **WILLIANS DE MATOS CIVITANOVA** (CPF/MF Nº 301.159.388-42) e seu cônjuge se casado for, **GISELE DONEGA CIVITANOVA** (CPF/MF Nº 293.246.63801) e seu cônjuge se casada for; da credora fiduciária: **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL** (CNPJ/MF Nº 00.360.305/0001-04); e dos demais credores: **LEOPOLDO ELIZIARIO DOMINGUES** (CPF/MF Nº 051.001.688-03), **PAISAGEM TAMBORE EMPREENDIMENTO LTDA** (CNPJ/MF Nº 03.913.124/0001-56), **STEFANIE DA SILVA** (CPF/MF Nº 437.053.968-46), **JAQUELINE MANTOANI TOMAZINI** (CPF/MF Nº 359.756.818-12) e **NELSON JOSE LUCIA** (CPF/MF Nº 407.751.433-91).

A MM. Juíza de Direito Dra. Renata Meirelles Pedreno, da 1ª Vara Cível – Foro de Cotia, 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 de Débitos Condominiais em fase de Cumprimento de Sentença, ajuizada por **ASSOCIAÇÃO DOS ADQUIRENTES DE UNIDADES NO EMPREENDIMENTO SÃO PAULO II** (CNPJ/MF Nº 51.446.573/0001-84) em face de **WILLIANS DE MATOS CIVITANOVA** (CPF/MF Nº 301.159.388-42) e **GISELE DONEGA CIVITANOVA** (CPF/MF Nº 293.246.63801), nos autos do **Processo nº 0009414-90.2019.8.26.0152** (Processo Principal nº 1007024-67.2018.8.26.0152), 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: Rua Duarte Coelho nº 17, Granja Vianna, Lote 15, Quadra 07 – Cotia/SP – CEP: 06706-045 - **Descrição do Imóvel:** Um imóvel residencial sob o nº 17 da Rua Duarte Coelho, com 285,66m² de área construída e 367,19m² de área total de terreno, anteriormente descrito como um terreno urbano designado por lote 15 da quadra sete, do loteamento denominado São Paulo II, situado na Fazenda Cabanas ou Moinho Velho, no município de Cotia no Estado de São Paulo, com área de 367,19m², e assim descrito: tem sua frente voltada para a Rua Duarte Coelho, medindo 12 metros; mede 31,27 metros do lado direito de quem de frente olha para o terreno, confrontando com o lote 14; mede 29,99 metros do lado esquerdo, confrontando com o lote 16; mede 3,58 metros mais 8,50 metros no fundo, confrontando com o lote 24.

Dados do Imóvel

Inscrição Municipal nº	23233.41.21.0253.00.000
Matrícula Imobiliária nº	23.460
	Cartório de Registro de Imóveis de Cotia/SP

Ônus

Registro	Data	Ato	Processo/Origem	Beneficiário / Observações
R. 12	25/06/2012	Alienação Fiduciária	-	Caixa Econômica Federal
Av. 13	01/12/2020	Penhora	Proc. nº 0016651-73.2018.8.26.0068	Paisagem Tambore Empreendimento LTDA
Av. 14	14/09/2021	Indisponibilidade de bens	Proc. nº 1001592-26.2018.5.02.0204	Stefanie da Silva
Av. 15	09/02/2022	Indisponibilidade de bens	Proc. nº 1002441-35.2017.5.02.0203	Jaqueline Mantoani Tomazini
Av. 16	14/09/2022	Indisponibilidade de bens	Proc. nº 1002441-35.2017.5.02.0203	Jaqueline Mantoani Tomazini
Av. 17	14/09/2022	Indisponibilidade de bens	Proc. nº 1001444-15.2018.5.02.0204	Nelson Jose Lucia



OBS 01: A penhora deferida às fls. 584 e 618 está pendente de registro na correspondente Matrícula Imobiliária. Eventuais regularizações registrares/cadastrais serão de responsabilidade do Arrematante.

OBS 02: Os executados impugnaram o valor da avaliação, objetivando um novo parecer, sob o argumento que o expert não considerou o valor do metro quadrado da região. A impugnação foi acolhida, determinando que os executados recolhessem as custas referente a uma nova avaliação. Da r. Decisão foi interposto Agravo de Instrumento (nº 2200982-64.2021.8.26.0000), objetivando a redução dos honorários periciais. Referido agravo não foi conhecido, ante a ausência de recolhimento de preparo, tendo transitado em julgado em 12 de maio de 2022.

OBS 03: Há Alienação Fiduciária registrada sob nº 12 na referida Matrícula Imobiliária em favor da Caixa Econômica Federal, sendo que o saldo devedor perfaz o montante de R\$ 954.465,77 (Abr/2023 – Fls. 1146).

OBS 04: Às fls. 1043 do processo foi anotada penhora no rosto dos autos, no valor de R\$ 9.920,86 (Ago/2021) em favor de Leopoldo Elizario Domingues, referente ao Processo nº 0006397-12.2020.8.26.0152.

Valor de Avaliação do imóvel: R\$ 785.400,00 (Abr/2021 – Avaliação às fls. 785/793 – Homologação às fls. 1120).

Valor de avaliação atualizado: R\$ 923.048,06 (Jul/2023). O valor de avaliação será atualizado à época das praças através do índice do E. TJ/SP.

Débitos Tributários: R\$ 69.202,34 (Jul/2023) referente aos Débitos não inscritos na Dívida Ativa. Os débitos tributários são sub-rogados no valor da arrematação (artigo 130, Código Tributário Nacional).

Débito Exequendo/Condominial: R\$ 53.369,84 de Débitos Condominiais e R\$ 4.720,95 de Honorários Advocatícios (Set/2020 – fls. 617). Os débitos condominiais ficarão sub-rogados no valor da arrematação (artigo 908, §1º, do CPC).

02 - A 1ª praça terá início em 08 de setembro de 2023, às 16 horas, e se encerrará no dia 11 de setembro 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 11 de setembro de 2023, às 16 horas, e se encerrará em 03 de outubro de 2023, às 16 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 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. 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). 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).



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, e exceto os decorrentes de débitos de condomínio (artigo 908, §1º, do CPC), 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 - 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).

14 - 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).

15 - 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.

16 - 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.

17 - 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, 04 de agosto de 2023.

Eu, _____, escrevente, digitei.

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

DRA. RENATA MEIRELLES PEDRENO
JUÍZA DE DIREITO