



ALFA LEILÕES
Especialista em Imóveis

7ª VARA CÍVEL - FORO DE OSASCO

EDITAL DE HASTA PÚBLICA (1ª e 2ª praça) dos direitos do bem imóvel abaixo descrito, para conhecimento de eventuais interessados e para intimação do executado: **VINICIUS ALMEIDA CABRAL (CPF/MF Nº 355.179.708-00)** e seu cônjuge, se casado for; bem como da credora fiduciária **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL (CNPJ/MF Nº 00.360.305/0001-04)**; e dos terceiros interessados **PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE OSASCO (CNPJ/MF Nº 46.523.171/0001-04)** e **ELETROPAULO METROPOLITANA ELETRICIDADE DE SÃO PAULO S.A (CNPJ/MF Nº 61.695.227/0001-93)**.

A MM. Juíza de Direito Dra. Liege Gueldini de Moraes, da 7ª Vara Cível - Foro de Osasco, 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 Execução por Quantia Certa, ajuizada por **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL GUARUJÁ (CNPJ/MF Nº 11.929.788/0001-31)** em face de **VINICIUS ALMEIDA CABRAL (CPF/MF Nº 355.179.708-00)** nos autos do **Processo nº 1014831-58.2018.8.26.0405**, 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 Pernambucana, nº 341, Apartamento nº 12, Bloco 15, Condomínio Residencial Guarujá, Bairro Conceição, Osasco/SP – CEP: 06140-040 - **Descrição do Imóvel:** Apartamento nº 12, localizado no andar térreo do Edifício 15 – Navegantes, integrante do Residencial Guarujá, situado na Rua Pernambucana, nº 341, no lugar denominado Fazenda dos Andradas, antigo Sítio Martinho Alves, no bairro Carapicuíba, na cidade de Osasco, com as seguintes áreas: 53,7200m² de área privativa real, 9,9000m² de área de uso comum real de divisão não proporcional, 25,6572m² de área de uso comum real de divisão proporcional, 89,2772m² de área total real e fração ideal no terreno de 0,003205, cabendo o direito ao uso de uma vaga de garagem cuja distribuição será determinada em Assembleia.

			Dados do Imóvel	
Inscrição Municipal nº			23243.42.46.0245.15.002.02	
Matrícula Imobiliária nº			93.826	1º Oficial de Registro de Imóveis Osasco/SP
Ônus				
Registro	Data	Ato	Processo/Origem	
R. 06	17/07/2015	Alienação Fiduciária	-	
Av. 07	24/07/2019	Penhora Exequenda	Proc. nº 1014831- 58.2018.8.26.0405	Beneficiário / Observações Caixa Econômica Federal Condomínio Residencial Guarujá

OBS 01: O imóvel está localizado no pavimento térreo e possui as seguintes benfeitorias: vaga de garagem indeterminada, sala de estar e jantar, 03 (três) dormitórios, cozinha-lavanderia, banheiro e varanda (fachada do edifício). Ademais, o condomínio é coordenado por zelador e portaria presencial. Já na área comum os condôminos possuem acesso a piscina, playground, quadra de futebol, 03 (três) churrasqueiras, garagem e salão de festas (Laudo de avaliação às fls. 391/424).

OBS 02: Há Alienação Fiduciária registrada sob nº 06 na referida Matrícula Imobiliária em favor da Caixa Econômica Federal, sendo que o saldo devedor perfaz o montante de R\$ 281.774,08 (Set/2023 - Fls. 1088/1102).



OBS 03: Nas fls. 1032 foi anotada reserva de crédito em favor da Prefeitura Municipal de Osasco, no valor de R\$ 6.342,28 (Nov/2023 – Fls. 1120).

OBS 04: Sobre o imóvel está gravada uma Servidão Perpétua e Gratuita de passagem, em favor da Eletropaulo Metropolitana Eletricidade de São Paulo S.A (Av. 01, transportada do R. nº 09 da Matrícula Imobiliária nº 70.003 do 1º Oficial de Registro de Imóveis Osasco/SP).

Valor de Avaliação do imóvel: R\$ 236.000,00 (Mai/2021 – Laudo de Avaliação às fls. 391/424).

Valor de avaliação atualizado: R\$ 279.054,72 (Jan/2024). O valor de avaliação será atualizado à época das praças através do índice do E. TJ/SP.

Débitos Tributários: R\$ 5.357,81 (Jan/2024) referente aos débitos inscritos na Dívida Ativa. Os débitos tributários são sub-rogados no valor da arrematação (artigo 130, Código Tributário Nacional).

Débito Exequendo/Condominial: R\$ 46.114,64 de Débitos Condominiais e R\$ 9.024,92 de Honorários Advocatícios (Out/2023). Os débitos condominiais ficarão sub-rogados no valor da arrematação (artigo 908, §1º, do CPC).

02 - A 1ª praça terá início em 11 de março de 2024, às 16 horas, e se encerrará no dia 14 de março de 2024, 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 14 de março de 2024, às 16 horas, e se encerrará em 03 de abril de 2024, 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 parcelas mensais e iguais. 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 de pagamento parcelado, em diferentes condições, será declarada vencedora a proposta mais vantajosa, assim compreendida, de maior valor; ou em propostas de iguais condições, será declarada vencedora a proposta formulada em primeiro lugar (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, estas obedecerão estritamente aos termos do Item 02 deste Edital.

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, 29 de janeiro de 2024.

Eu, _____, escrevente, digitei.

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

DRA. LIEGE GUELDINI DE MORAES
JUÍZA DE DIREITO