



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: **JOSEFA GONÇALVES TAVARES (CPF/MF Nº 256.878.218-80)**, e seu cônjuge **JAIR MORAIS DE ALMEIDA (CPF/MF Nº 187.291.538-83)**, ora executado; do Credor Fiduciário **KALLAS QUATRO ESTAÇÕES LTDA (CNPJ/MF Nº 05.358.784/0001-48)**; bem como os credores: **FRANCISCO FILGUEIRAS DA SILVA OLIVEIRA (CPF/MF Nº 891.748.953-20)**, **BANCO BRADESCO S/A (CNPJ/MF Nº 60.746.948/0001-12)**, **MINISTÉRIO DA FAZENDA (CNPJ/MF Nº 00.394.406/0001-41)** e **RODRIGO MARTINS DA SILVA (CPF/MF Nº 085.657.277-26)**.

O MM. Juiz de Direito Dr. Seung Chul Kim, da 2ª Vara Cível – Foro Regional IV – Lapa, 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 de Título Extrajudicial – Débito Condominiais, ajuizada por **CONDOMÍNIO QUATRO ESTAÇÕES ALTO DA LAPA (CNPJ/MF Nº 07.924.654/0001-50)** em face de **JOSEFA GONÇALVES TAVARES (CPF/MF Nº 256.878.218-80)**, e seu cônjuge **JAIR MORAIS DE ALMEIDA (CPF/MF Nº 187.291.538-83)**, ora executado, nos autos do **Processo nº 1001203-36.2021.8.26.0004**, 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 – BENS: **IMÓVEIS: LOTE 01 - LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL:** Avenida Imperatriz Leopoldina, nº 1.110, Apartamento 87, bloco B, do Condomínio Quatro Estações Alto da Lapa, Vila Leopoldina – São Paulo/SP – CEP: 05305-001 - **DESCRIÇÃO DO IMÓVEL:** Tendo 48,170m² de área total privativa, 33,139m² de área real comum, 81,309m² de área real total, 17,901m² de área real comum descoberta, 99,210m² de área real total construída mais a área descoberta, incluindo a correspondente a 1 vaga indeterminada e 1 depósito na garagem localizada nos subsolos, cabendo-lhe a fração ideal de 0,2108% no terreno

DADOS DO IMÓVEL

Inscrição Municipal nº	097.126.0223-0	
Matrícula Imobiliária nº	111.828	10º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP

ÔNUS

Registro	Data	Ato	Processo/Origem Ato	Credores
R. 06	13/11/2006	Alienação Fiduciária	-	Kallas Quatro Estações Ltda
Av. 09	03/08/2021	Indisponibilidade de Bens	Proc. nº 0188500-59.2007.5.02.0055	Francisco Filgueiras da Silva Oliveira
Av. 10	06/08/2021	Ajuizamento de Ação	Proc. nº 1001203-36.2021.8.26.0004	Condomínio Quatro Estações Alto da Lapa
Av. 11	13/10/2021	Penhora	Proc. nº 1012920-55.2015.8.26.0004	Banco Bradesco S/A
Av. 12	13/10/2021	Penhora	Proc. nº 1012920-55.2015.8.26.0004	Banco Bradesco S/A
Av. 13	21/11/2022	Penhora	Proc. nº 0040312-52.2015.4.03.6182	Ministério da Fazenda





Av. 14	20/04/2023	Penhora Exequenda	Proc. nº 1001203- 36.2021.8.26.0004	Condomínio Edifício Quatro Estações Alto da Lapa
---------------	------------	----------------------	--	---

IMÓVEIS: LOTE 02 - LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL: Avenida Imperatriz Leopoldina, nº 1.110, Apartamento 88, bloco B, do Condomínio Quatro Estações Alto da Lapa, Vila Leopoldina – São Paulo/SP – CEP: 05305-001 - **DESCRIÇÃO DO IMÓVEL:** Tendo 48,170m² de área total privativa, 33,139m² de área real comum, 81,309m² de área total, 17,901m² de área real comum descoberta, 99,210m² de área real total construída mais a área descoberta, incluindo a correspondente a 1 vaga indeterminada e 1 depósito na garagem localizada nos subsolos, cabendo-lhe a fração ideal de 0,2108% no terreno.

DADOS DO IMÓVEL

Inscrição Municipal nº	097.126.0224-9	
Matrícula Imobiliária nº	111.829	10º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP

ÔNUS

Registro	Data	Ato	Processo/Origem Ato	Beneficiário/Observações
R. 06	13/11/2006	Alienação Fiduciária	-	Kallas Quatro Estações Ltda
Av. 09	23/01/2018	Penhora	Proc. nº 0113800-45.2008.5.02.0066	Rodrigo Martins da Silva
Av. 10	03/08/2021	Indisponibilidade de Bens	Proc. nº 0188500-59.2007.5.02.0055	Francisco Filgueiras da Silva Oliveira
Av. 11	06/08/2021	Ajuizamento de Ação	Proc. nº 1001203-36.2021.8.26.0004	Condomínio Edifício Quatro Estações Alto da Lapa
Av. 12	13/10/2021	Penhora	Proc. nº 1012920-55.2015.8.26.0004	Banco Bradesco S/A
Av. 13	13/10/2021	Penhora	Proc. nº 1012920-55.2015.8.26.0004	Banco Bradesco S/A
Av. 14	21/11/2022	Penhora	Proc. nº 0040312-52.2015.4.03.6182	Ministério da Fazenda
Av. 15	20/04/2023	Penhora Exequenda	Proc. nº 1001203-36.2021.8.26.0004	Condomínio Edifício Quatro Estações Alto da Lapa

OBSERVAÇÕES PARA TODOS OS LOTES:

OBS. 01: Os lotes 01 e 02 foram unificados e serão leiloados como lote único.

OBS. 02: O apartamento possui sala para três ambiente, 2 (dois) terraços, sendo um com churrasqueira, 3 (três) dormitórios, sendo uma suíte com closet, banheiro social, banheiro na área de serviço, lavanderia, 2 (duas) vagas de garagem e 2 (dois) depósitos localizados no subsolo. O condomínio é composto por 4 (quatro) salões de festas, salão de jogos, sala de cinema, cyber room com biblioteca, brinquedoteca com fraldário, espaço jovem, churrasqueiras, academia, sauna, piscina adulto e infantil, quadra de tênis e poliesportiva, playground e pet garden. (Avaliações às fls. 146/171).





OBS. 03: Foram opostos Embargos à Execução (Processo nº 1005004-57.2021.8.26.0004) pelos executados, objetivando a extinção da ação, sob o argumento de inexigibilidade da obrigação. Os embargos foram julgados improcedentes. Trânsito em Julgado em 05/09/2022.

OBS. 04: Há Alienação Fiduciária registrada sob o nº 06 na referidas Matrículas Imobiliárias em favor da Kallas Quatro Estações Ltda., sendo que o saldo devedor perfaz o montante de R\$ 186.991,88 (Nov/2006), sendo paga com o valor da Arrematação.

VALOR DE AVALIAÇÃO DO IMÓVEL: R\$ 890.000,00 (Mai/2022 – Avaliação pela média às fls. 146/171).

VALOR DE AVALIAÇÃO ATUALIZADO: R\$ 950.483,56 (Mai/2024). O valor de avaliação será atualizado à época das praças através do índice do E. TJ/SP.

DÉBITOS TRIBUTÁRIOS: R\$5.313,54(Mai/2024) - R\$ 4.161,28 referente aos Débitos inscritos na Dívida Ativa e R\$ 1.152,26 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\$ 25.422,04 (Mai/2024). Os débitos condominiais ficarão sub-rogados no valor da arrematação (artigo 908, §1º, do CPC). Eventual saldo remanescente de débito condominial será de responsabilidade do Arrematante (Decisão de fls. 326).

02 – DATAS: A 1ª Praça terá início no dia **21 de junho de 2024, às 15 horas, e se encerrará no dia 24 de junho de 2024 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 24 de junho de 2024, às 15 horas, e se encerrará em 17 de julho de 2024, às 15 horas**.

03 – CONDIÇÕES DE VENDA: Será considerado arrematante aquele que ofertar o maior lance, **sendo que em segunda praça serão aceitos lances iguais ou superiores** a 70% 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 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).

04 – LEILOEIRO: 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).





05 – PREFERÊNCIA DE AQUISIÇÃO: 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).

06 – ARREMATACÃO PELA PARTE EXEQUENTE: 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).

07 – QUOTA-PARTE: 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).

08 – PAGAMENTO: O preço do bem arrematado deverá ser depositado através de guia de depósito judicial do Banco do Brasil gerada no <https://portaldecustas.tjsp.ius.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).

09 – COMISSÃO DO LEILOEIRO: 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 PIX, 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).

10 – FRAUDE EM LEILÃO: 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.

11 – OBRIGAÇÕES DO ARREMATANTE: 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).





12 – SUB-ROGAÇÃO DOS DÉBITOS: 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. Eventual saldo remanescente de débito condominial será de responsabilidade do Arrematante (Decisão de fls. 326).

13 – PLURALIDADE DE CREDORES: 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).

14 – PRORROGAÇÃO: 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).

15 – FORMALIZAÇÃO DA ARREMATAÇÃO: 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).

16 – IMISSÃO NA POSSE OU ENTREGA DO BEM: A imissão na posse e desocupação do imóvel ou entrega do bem (quando se tratar de bens móveis) são feitos dentro do processo em que é realizada a Hasta Pública, no qual o Juiz delegará um Oficial de Justiça, que dotado de um mandado judicial e juntamente ao Arrematante, realizará a desocupação do bem ou entrega, de modo que o bem arrematado será desocupado ou transferido, assegurando a propriedade nos termos do artigo 1.228 do Código Civil.

17 – VENDA DIRETA: 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 03 deste Edital, estas serão levadas à apreciação e aprovação deste MM Juízo.

18 – DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS: Pessoalmente perante o Ofício onde estiver tramitando a ação, ou no escritório do leiloeiro, localizado na Rua Curupacê, nº 260, Mooca - CEP 03120-010 - São Paulo - SP, endereço eletrônico contato@alfaleiloes.com, telefone (11) 3230-1126 e Celular/WhatsApp (11) 97830-1644. 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

19 – PUBLICAÇÃO: 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, 15 de maio de 2024.

Eu, _____, escrevente, digitei.

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

DR. SEUNG CHUL KIM
JUIZ DE DIREITO



ALFA LEILÕES
Especialista em Imóveis

