

**5ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL XI – PINHEIROS DA COMARCA DA CAPITAL/SP**  
**5º OFÍCIO CÍVEL DO FORO REGIONAL XI – PINHEIROS DA COMARCA DA CAPITAL/SP**

**EDITAL de 1º e 2º Leilão** de bem imóvel e para intimação da executada e promitente vendedora **ALPHA ENGENHARIA LTDA.**, atual denominação de **CONEG ENGENHARIA LTDA.** (CNPJ/MF 43.774.140/0001-20), na pessoa de seu representante legal, dos promitentes compradores **RICARDO NOGUEIRA PEREIRA** (CPF/MF 762.341.778-91), **ELIZABETH ALVES DE LUCENA** (CPF/MF 459.506.524-87), do credor tributário **MUNICÍPIO DE SÃO PAULO** (CNPJ/MF 16.392.130/0001-03), do terceiro interessado **JUÍZO DA 1ª VARA DA FAZENDA PÚBLICA DA COMARCA DE SÃO BERNARDO DO CAMPO/SP**, **JOSÉ ALVES DOS SANTOS FILHO** e demais interessados, expedido nos autos da **Ação de Cobrança – Cumprimento de Sentença** que lhe requer **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO RESIDENCIAL ESTORIL** (CNPJ/MF 00.092.581/0001-39). – **Processo nº 0130812-52.2008.8.26.0002.**

A Dra. **Flávia Snaider Ribeiro**, Juíza de Direito da 5ª Vara Cível do Foro Regional XI – Pinheiros da Comarca da Capital, na forma da lei, etc...

**FAZ SABER** que, com fundamento nos artigos com fundamento nos artigos 879 a 903 do CPC e regulamentado pelas Normas de Serviço da Corregedoria Geral de Justiça do TJ/SP, através da **FRAZÃO LEILÕES** ([www.frazaoleiloes.com.br](http://www.frazaoleiloes.com.br)), portal de leilões eletrônicos, levará a público pregão de venda e arrematação no **1º Leilão com início no dia 29 de outubro de 2024, às 15h30min**, e com **término no dia 01 de novembro de 2024, às 15h30min**, entregando-o a quem mais der valor igual ou superior ao da avaliação, ficando desde já designado o **2º Leilão com início no dia 01 de novembro de 2024, às 15h30min** e com **término no dia 22 de novembro de 2024, às 15h30min**, caso não haja licitantes no 1º Leilão, ocasião em que o bem será entregue a quem mais der, **não sendo aceito lance inferior a 60% do valor da avaliação atualizada** (Art. 891, parágrafo único do NCCP e decisão de fls. 984/987), do imóvel abaixo descrito, conforme condições de venda constantes no presente edital.

**IMÓVEL:** Apartamento nº 22-C, localizado no 1º andar do Bloco C, integrante do Residencial Estoril, situado à Rua Serra da Esperança, nº 360, Rua do Forno e Viela 2, no Jardim Bom Refúgio – 2ª gleba, 29º Subdistrito – Santo Amaro, com a área privativa real de 48,967m<sup>2</sup> e a área comum real de 46,441m<sup>2</sup>, nesta já incluída a área correspondente a 1 vaga descoberta e indeterminada no estacionamento coletivo, localizado a nível do térreo, para a guarda de 1 automóvel de passeio, perfazendo a área total real de 95,408m<sup>2</sup>, correspondendo-lhe uma fração ideal de 1,6711% ou 52,509m<sup>2</sup> no terreno condominial. Referido bloco foi submetido ao regime de condomínio conforme o registro nº 6 feito na matrícula nº 220.408. Contribuinte nº 184.134.0153-3. Matrícula nº 261.421 do 11º CRI da Comarca da Capital/SP. Ocupado. 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.

**ÔNUS:** Consta da referida matrícula, conforme **Av.2 (04/09/2015)**, a PENHORA EXEQUENDA; e conforme **Av.3 (08/03/2018)**, a INDISPONIBILIDADE dos bens e direitos da ora executada, decretada nos autos do Processo nº 5640120010359612 – perante a 1ª Vara da Fazenda Pública da Comarca de São Bernardo do Campo/SP; Conforme **Av.04 (02/02/2024)** a INDISPONIBILIDADE dos bens e direitos da ora executada, decretada nos autos do Processo nº 0224000-97.2000.5.02.0067 – perante a 67ª Vara do Trabalho do Foro da Comarca de São Paulo/SP, requerida por JOSÉ ALVES DOS SANTOS FILHO; Consta dos autos, às fls. 311/326 e 309, respectivamente, INSTRUMENTO PARTICULAR DE PROMESSA DE VENDA E COMPRA e TERMO DE QUITAÇÃO, em favor de Ricardo Nogueira Pereira e Elizabeth Alves de Lucena, não levado ao competente registro, sendo de responsabilidade do arrematante regularizar o registro em respeito ao princípio da continuidade registral.

**DO VALOR MÍNIMO PARA VENDA DO IMÓVEL:** No primeiro leilão, o valor mínimo para a venda do imóvel apregoado será o valor da avaliação judicial que corresponde a **R\$ 221.365,38 (agosto/2024 –**

**valor atualizado conforme Tabela Prática do TJ/SP),** que será atualizada à época da alienação. No segundo pregão, o valor mínimo para a venda do imóvel corresponderá a **60% da avaliação atualizada.**

**LEILOEIRO:** O leilão será conduzido pela Sra. Ana Claudia Carolina Campos Frazão, podendo se fazer substituir por Carlos Eduardo Luis Campos Frazão ou Carlos Alberto Fernando Santos Frazão, leiloeiros oficiais, inscritos na JUCESP sob os nºs 836, 751 e 203 e 836.

**COMO PARTICIPAR:** O interessado em participar da alienação judicial eletrônica deverá se cadastrar previamente no site [www.frazaoleiloes.com.br](http://www.frazaoleiloes.com.br). Durante a alienação, os lances deverão ser oferecidos diretamente no sistema do Leiloeiro, de modo a viabilizar a preservação do tempo real das ofertas. Sobrevindo novo lance nos três minutos antecedentes ao termo final da Alienação Judicial eletrônica, o horário (cronômetro) de fechamento do pregão será prorrogado por mais três minutos e sinalizado para que todos os usuários interessados tenham oportunidade de ofertar novos lances.

**DÉBITO EXEQUENDO: R\$ 341.501,22 (23/08/2024 – conf. fls. 973/983),** valor que será atualizado à época da alienação.

**DÉBITOS IPTU:** Não constam débitos sobre o referido bem conforme Certidão Conjunta de Débitos imobiliários, até 09/09/2024.

**OBRIGAÇÕES DO ARREMATANTE:** Eventuais ônus sobre o imóvel e todas as providências e despesas relativas à transferência, tais como desocupação, ITBI, foro, laudêmio, taxas, alvarás, certidões, escrituras, registros e outras despesas pertinentes, oriundos de construção ou reformas não averbados no Órgão competente, inclusive débitos apurados junto ao INSS, correrão por conta do arrematante, *exceto eventuais débitos de IPTU, demais taxas e impostos, conforme o art. 130, “caput” e parágrafo único do CTN, bem como os débitos de condomínio (que possuem natureza “propter rem”), os quais ficam sub-rogados no preço da arrematação (art. 908, §1º, CPC) e cf. decisão às fls. 984/987. Já eventual débito decorrente de hipoteca será extinto com a arrematação, nada sendo devido pelo arrematante, nos termos do Art. 1.499, VI, do Código Civil.*

**CONDIÇÕES DE VENDA e PAGAMENTO:** Será considerado arrematante aquele que der lance igual ou superior ao valor de avaliação (1º leilão) ou aquele que der lance igual ou superior a **60%** do valor de avaliação (2º leilão). **O arrematante efetuará o pagamento à vista.** O depósito deve ser efetuado em até 24h (vinte e quatro horas) a contar do encerramento do leilão, através de guia de depósito judicial do Banco Brasil, (obtida através do site <https://portaldecustas.tjsp.jus.br/portaltjsp/login.jsp>). Decorrido o prazo sem que o arrematante tenha realizado o depósito do preço ou do sinal, tal informação será encaminhada ao MM. Juízo competente para a aplicação das medidas legais cabíveis.

**DO PAGAMENTO PARCELADO:** Cumprindo a previsão do artigo 891, parágrafo único e artigo 895 e parágrafos do CPC, poderão ser apresentadas propostas para o pagamento do lance de forma parcelada, sendo necessário sinal **igual ou superior a 25%** do valor do lance (o pagamento do sinal também será efetuado no prazo de até 24h (vinte e quatro horas) a contar do encerramento do leilão, através de guia de depósito judicial do Banco Brasil obtida no site <https://portaldecustas.tjsp.jus.br/portaltjsp/login.jsp>) e o saldo remanescente em até **30 parcelas corrigidas monetariamente por indexador apresentado pelo arrematante e garantido pela hipoteca do próprio bem**, ficando esta forma de pagamento sujeita a apreciação do MM. Juízo para validação, **caso não haja lance para pagamento à vista**, uma vez que este prefere ao lance para pagamento parcelado e, por isso, à partir do registro de um lance à vista não será admitida oferta de lance parcelado.

O lance parcelado deverá ser ofertado diretamente no site da Leiloeira Oficial (art. 22, parágrafo único da Resolução nº 236 do CNJ), prevalecendo o de maior valor (Art. 895, §8º, I, CPC).

**ATRASO E INADIMPLEMENTO DAS PARCELAS:** Em caso de atraso no pagamento de qualquer das prestações, incidirá multa de dez por cento sobre a soma da parcela inadimplida com as parcelas vincendas e ocorrendo o inadimplemento poderá o exequente pedir a resolução da arrematação ou promover, em face do arrematante, a execução do valor devido, devendo ambos os pedidos ser formulados nos autos da execução em que se deu a arrematação (Art. 895, § 4º e 5º, I, CPC).

**COMISSÃO DO LEILOEIRO OFICIAL:** A comissão devida ao Leiloeiro será de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, não se incluindo no valor do lance. O depósito da comissão deverá ser realizado através de guia de depósito judicial do Banco Brasil obtida no site <https://portaldecustas.tjsp.jus.br/portaltjsp/login.jsp>, no prazo de até 01 (um) dia útil e seu levantamento será autorizado após a apreciação da idoneidade do lance pelo Juízo, nos termos do artigo 267 das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça.

**REMIÇÃO DA EXECUÇÃO E ACORDO:** Se a parte executada, após a publicação do presente edital, pagar a dívida antes de adjudicado ou alienado o bem, ou sendo firmado acordo entre as partes, deverá arcar com as despesas de divulgação assumidas pelo leiloeiro, nos termos art. 40 do Decreto 21.981/32. Contudo, caso a remição ou acordo ocorra **após a realização da alienação**, o Leiloeiro fará jus à comissão previamente fixada, conforme § 3º do artigo 7º da Resolução nº 236 do Conselho Nacional de Justiça de 13/07/2016.

**FRAUDE:** Aquele que tentar fraudar a arrematação ficará sujeito às penalidades do artigo 358 do Código Penal, além da reparação de danos na esfera cível (Artigos 186 e 927, CC).

**DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS:** Pessoalmente perante o Ofício Cível onde tramita a presente ação, no escritório da Leiloeira Oficial, localizado na Rua Hipódromo, 1141, sala 66, Centro Empresarial Santa Teresa, Mooca, São Paulo/SP, através do telefone (11) 3550-4066 ou pelo e-mail: [contato@frazaoleiloes.com.br](mailto:contato@frazaoleiloes.com.br).

Fica a EXECUTADA, na pessoa de seu representante legal, os promitentes compradores RICARDO NOGUEIRA PEREIRA, ELIZABETH ALVES DE LUCENA, o credor tributário MUNICÍPIO DE SÃO PAULO, o terceiro interessado JUÍZO DA 1ª VARA DA FAZENDA PÚBLICA DA COMARCA DE SÃO BERNARDO DO CAMPO/SP e demais interessados, INTIMADOS das designações supra, bem como da penhora realizada em data de 02/05/2012 (conf. fls. 388), através da publicação deste EDITAL, nos termos do art. 274, parágrafo único art. 887, § 2º, §3º e § 5º e art. 889, parágrafo único, todos do Novo Código de Processo Civil, caso não sejam localizados para a intimação pessoal. Não consta dos autos haver recurso ou causa pendente de julgamento. Todas as regras e condições do Leilão estão disponíveis no Portal [www.frazaoleiloes.com.br](http://www.frazaoleiloes.com.br). Será o edital, afixado e publicado.

São Paulo, 11 de setembro de 2024.

Eu, \_\_\_\_\_, Escrevente, digitei.

Eu, \_\_\_\_\_, Coordenador(a), subscrevi.

**FLÁVIA SNAIDER RIBEIRO**  
**JUÍZA DE DIREITO**