

## EDITAL DE PRAÇA JUDICIAL

**Edital de 1ª e 2ª Praças** - de bem imóvel e para intimação de **ALVARO JOSÉ DE LIMA** e **ELISABETE BATISTA DA SILVA**, expedido nos autos da AÇÃO DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA, **Processo nº 0833365-53.2007.8.26.0006**, em trâmite na **3ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL DA COMARCA DE PENHA DE FRANÇA - SP**, requerido pelo **CONDOMÍNIO PARQUE RESIDENCIAL PENHA DE FRANÇA**.

A **Dra. Luciana Antunes Ribeiro Crocomó**, MM. Juíza de Direito, na forma da lei, etc., nos termos do Art. 881, § 1º do CPC, FAZ SABER que levará a praça o bem abaixo descrito, através do portal de leilões on-line da **ROSSI LEILÕES** ([www.rossileiloes.com.br](http://www.rossileiloes.com.br)), nas condições seguintes:

**1 - DESCRIÇÃO DO IMÓVEL: Apartamento nº. 31-** localizado no 3º andar ou 4º pavimento do EDIFÍCIO ORQUÍDIA, do Condomínio PARQUE RESIDENCIAL PENHA DE FRANÇA, com entrada pela Rua São Florêncio, 1500, 41º Subdistrito Cagaíba, com área útil de 49,330m<sup>2</sup>, área comum de 12,568m<sup>2</sup>, e área total de 61,898m<sup>2</sup>, correspondendo-lhe uma fração ideal no terreno do condomínio de 0,26860%, e uma fração ideal nas despesas e coisas comuns no bloco de 1,88023%, cabendo-lhe uma vaga indeterminada descoberta no estacionamento externo do Edifício.

**Contribuinte nº 060.242.0239-3 (maior área).**

**Matrícula nº 33.077 do 17º CRI da Comarca de SÃO PAULO - CAPITAL - SP.**

**ÔNUS:** Consta da referida matrícula, conforme **R1 ( 24/03/1992 ) COMPRA E VENDA** do imóvel para **ÁLVARO JOSÉ DE LIMA** e **ELISABETE BATISTA DA SILVA**. **R2 ( 24/03/1992 ) HIPOTECA** do imóvel em favor da **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**. **AV 03 ( 02/02/2009 ) PENHORA extraída dos autos** do Processo nº 583.06.2007.115473-3 – valor R\$ 42.367,89, sendo nomeada depositária Sra. **ELISABETE BATISTA DA SILVA**. **AV.04 ( 27/04/2016 ) PENHORA EXEQUENTA**.

Caberá a Prefeitura informar nos autos a existência de débitos tributários. A mesma será intimada quanto a realização do praxeamento.

**Depositária do bem:** ELISABETE BATISTA DA SILVA.

**OBSERVAÇÃO:** *Conforme artigo 843 do CPC, 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. Reservada ao coproprietário ou ao cônjuge não executado a preferência na arrematação do bem em igualdade de condições.*

**VISITAÇÃO:** Não há visitação.

**2 - AVALIAÇÃO TOTAL DO BEM: R\$ 221.000,00 (outubro 2018 – fls608)**, valor este atualizado até maio 2023 é de R\$ 291.854,00 ( duzentos e noventa e um mil oitocentos e cinquenta e quatro reais). este valor será atualizado a época da alienação.

**3 - DÉBITO EXEQUENDO - R\$ 515.136,98 (novembro/2022).**

**4 - DATAS DAS PRAÇAS – 1ª Praça começa em 21/08/2023 às 11h00min, e termina em 24/08/2023 às 11h00min; 2ª Praça começa em 24/08/2023 às 11h01min, e termina em 18/09/2023 às 12h00min.**

**5 - CONDIÇÕES DE VENDA** - Será considerado arrematante aquele que der lance igual ou superior que a avaliação (1ª Praça) ou aquele que der lance não inferior a 60 % da avaliação do imóvel ( 2ª Praça). Caso não haja propostas para pagamento à vista, serão admitidas propostas escritas de arrematação parcelada, (obrigatoriamente encaminhadas via sistema do site, nos termos do Art. 22, parágrafo único da Resolução nº 236 do CNJ), necessário sinal não inferior a 25% do valor da proposta, e o restante em até 30 meses, mediante correção mensal pelo índice do E. TJ/SP, prevalecendo a de maior valor, que estarão sujeitas a apreciação pelo MM. Juízo da causa (Art. 891, Par. único, Art. 895, § 1º, § 2º, § 7º e § 8º do CPC, e prazos conforme AI 2132770-30.2017.8.26.0000 do TJ/SP).

**6 - PAGAMENTO** - 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 da praça. Em até 5 horas após o encerramento da praça, cada arrematante receberá e-mail com instruções para depósito (Art. 884, IV do CPC).

**7 - COMISSÃO DO LEILOEIRO** - 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação (não incluso no valor do arremate), e deverá ser paga mediante DOC, TED ou depósito em dinheiro, no prazo de até 01 (um) dia útil a contar do encerramento da praça na conta do Leiloeiro Oficial: Ugo Rossi Filho CPF 073.597.398-96, Banco Itaú, Agência 3004, C/C 00089-3 (Art. 884, parágrafo único do CPC e Art. 24, parágrafo único do Decreto nº 21.981/32).

**8 - DO CANCELAMENTO/SUSPENSÃO DA PRAÇA APÓS A PUBLICAÇÃO DO EDITAL** - Em caso de acordo ou adjudicação do bem, o devedor pagará ao leiloeiro oficial a comissão de até 2% do valor da avaliação.

**9 - DÉBITOS e OBRIGAÇÕES DO ARREMATANTE** - O arrematante arcará com os 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 débitos de condomínio (que possuem natureza propter rem), os quais ficam sub-rogados no preço da arrematação.

**O bem será alienado em caráter ad corpus e no estado de conservação em que se encontra**, sendo a verificação de documental, de gravames/credores e de área, sob responsabilidade do arrematante, bem como de eventual regularização que se faça necessária.

Os atos necessários para a expedição de carta de arrematação, registro, ITBI, imissão na posse e demais providências serão de responsabilidade do arrematante (Art. 901, "caput", §§ 1º e 2º e Art. 903 do CPC).

Os valores de avaliação e débitos serão atualizados até a data da efetiva praça. Em caso de inadimplemento, tal informação será encaminhada ao MM. Juízo competente para a aplicação das medidas legais cabíveis.

**10 - DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS** - Pessoalmente perante o Ofício onde estiver tramitando a ação, ou no escritório do leiloeiro, localizado na Avenida Avenida Fagundes Filho, 191, Ed. Houston 4º andar, São Paulo - SP, ou ainda, pelo telefone (11) 5594-7785 e e-mail: [ugo@rossileiloes.com.br](mailto:ugo@rossileiloes.com.br). Para participar acesse [www.rossileiloes.com.br](http://www.rossileiloes.com.br).

Ficam os requeridos: **ALVARO JOSÉ DE LIMA, ELISABETE BATISTA DA SILVA**, a Prefeitura de Penha de França e demais interessados, INTIMADOS das designações supra, caso não seja (m) localizado (a) (s) para a intimação pessoal, bem como da Penhora. Dos autos não constam recursos ou causas pendentes de julgamento.

Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei.

São Paulo, 30 de maio de 2023.

Eu, \_\_\_\_\_, Escrevente Digitei,

Eu, \_\_\_\_\_, Escrivã(o) Diretor (a), Subscrevi.

---

**Luciana Antunes Ribeiro Crocomo**  
JUIZA DE DIREITO