

EDITAL DE LEILÃO E INTIMAÇÃO

O Douto Juízo da 7ª Vara da Família e Sucessões do Foro Central da Comarca de São Paulo/SP, faz saber a todos quanto possam interessar que, nos termos estabelecidos neste edital, será realizado leilão público por meio do portal www.tezaleiloes.com.br.

PROCESSO: [1090246-31.2014.8.26.0100](#) – Ação de Execução de Alimentos.
EXEQUENTES: **RICARDO MATIAS FERNANDES**, CPF 446.292.948-99;
LUANA JANAINA FERNANDES, CPF nº 489.251.328-85;
LEONARDO HENRIQUE FERNANDES, CPF nº 489.250.688-50;
LUCIANA ARAÚJO FERNANDEZ, CPF nº 164.718.538-66.
EXECUTADO: **RICARDO FERNANDEZ FERNANDEZ**, CPF nº 075.700.578-05 e seu cônjuge, se casado for.
INTERESSADOS: **PREFEITURA MUNICIPAL DE GUARULHOS**, CNPJ nº 46.319.000/0001-50, na pessoa de seu representante legal; **OCUPANTE DO IMÓVEL; MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO (MPSP)**, CNPJ nº 01.468.760/0001-90, na pessoa de seu representante legal; **PROCESSO Nº 1126730-45.2014.8.26.0100**, da 7ª Vara da Família e das Sucessões do Foro Central da Comarca da Capital/SP; **PROCESSO Nº 1055163-51.2014.8.26.0100**, da 4ª Vara da Família e Sucessões do Foro central da Comarca de São Paulo/SP (revisional de alimentos); **PROCESSO Nº 0015035-30.2019.8.26.0100**, da 4ª Vara da Família e Sucessões do Foro Central da Comarca de São Paulo/SP; **PROCESSO Nº 1000521-54.2017.5.02.0323**, da 13ª Vara do Trabalho de Guarulhos/SP; **PROCESSO Nº 0025337-52.2010.8.26.0224**, da 7ª Vara Cível do Foro da Comarca de Guarulhos/SP; **PROCESSO Nº 0023132-98.2020.8.26.0224**, da 3ª Vara Cível do Foro da Comarca de Guarulhos/SP; e, **CONDOMÍNIO HILLAL E JABOUR**, CNPJ nº 01.776.361/0001-97, na pessoa de seu representante legal.

1º LEILÃO: início em **05/08/2024**, às **10h30min**, e término em **08/08/2024**, às **10h30min**;
LANCE INICIAL: **100% (cem por cento)** do valor atualizado da avaliação. Não havendo lance, seguirá sem interrupção para o:

2º LEILÃO: início em **08/08/2024**, às **10h30min**, e término em **28/08/2024**, às **10h30min**;
LANCE MÍNIMO: **50% (cinquenta por cento)** do valor atualizado da avaliação.

DESCRIÇÃO DO BEM: O APARTAMENTO Nº 401, LOCALIZADO NO 4.º ANDAR, DO “EDIFÍCIO HILLAL E JABOUR”, situado na Rua dos Japoneses, n.º 390, esquina com a Rua da Penha, na Vila Macedo, perímetro urbano deste distrito, Município e Comarca de Guarulhos, Estado de São Paulo, com a área útil de 105,2825ms2., área de garagem de 20,70ms2., (duas vagas), área comum de 48,2905ms2., e uma área construída total de 174,273ms2., correspondendo-lhe uma fração ideal do terreno de 2,187544% ou 31,599729. // Fls. 924/926 – Informação de que a Rua dos Japoneses foi alterada para Rua Albertino Hinoto Bento, por força da Lei Municipal nº 5568/00, cuja alteração não foi averbada na matrícula. CONTRIBUINTE: 084.41.13.0363.01.013. MATRÍCULA: 106.198, do 2º CRI de Guarulhos/SP. LOCALIZAÇÃO: Rua Alberto Hinoto Bento, nº 148, apartamento 401, Macedo, Guarulhos/SP, CEP 07197-140. DEPOSITÁRIO: atual possuidor do bem.

AValiação: R\$ 485.000,00 (quatrocentos e oitenta e cinco mil reais), em fevereiro de 2023, que, atualizado, corresponde à **R\$ 512.802,45 (quinhentos e doze mil, oitocentos e dois reais e quarenta e cinco centavos)**, para junho de 2024.

DÉBITO DA DEMANDA: R\$ 244.508,33 (fls. 1012/1014 – maio/2024), a ser atualizado antes de instalado eventual concurso de credores.

I - CONDIÇÕES GERAIS: o leilão será conduzido pelo Leiloeiro Oficial, Alfio Carlos Affonso Zalli Neto, inscrito na JUCESP sob o nº 1066, com escritório profissional à Av. Francisco Matarazzo, nº

1.752, conj. 2305, Ed. Comercial Casa das Caldeiras, Perdizes, São Paulo/SP, CEP 05001-200, telefone 11 2323-3353, realizado exclusivamente de forma ELETRÔNICA por meio do portal www.tezaleiloes.com.br.

Compete aos interessados em participar do leilão: a) cadastrar previamente no site; b) solicitar habilitação antes da data prevista para o encerramento de cada leilão; c) ler atentamente o edital de leilão e documentos disponibilizados no site; d) ao arrematante, enviar o comprovante de pagamento ao leiloeiro no prazo improrrogável de um dia útil ao e-mail contato@tezaleiloes.com.br ou outro indicado pelo leiloeiro; e) assegurar que possui os requisitos de estrutura para participar do leilão via internet (conexão, equipamento, etc)¹; f) analisar detalhadamente os lotes, documentos e informações do leilão, inclusive visitando o(s) bem(ns), quando disponível, mediante prévio agendamento e atentar-se a todas as regras previstas neste edital de leilão.

II - ÔNUS: Consta na AV. 03 (24/04/2015), PROTESTO CONTRA ALIENAÇÃO DE BENS derivada dos autos nº 1126730-45.2014.8.26.0100, da 7ª Vara da Família e Sucessões do Foro Central da Comarca de São Paulo/SP. Consta na AV. 4 (14/05/2015), PENHORA EXEQUENDA. Consta na AV. 5 (24/02/2016), INEFICÁCIA DA ALIENAÇÃO em reconhecimento da fraude contra credores nos autos nº 0025337-52.2010.8.26.0224, da 7ª Vara Cível do Foro da Comarca de Guarulhos/SP. Consta na AV. 6 (18/11/2021), PENHORA derivada dos autos nº 0023132-98.2020.8.26.0224, da 3ª Vara Cível do Foro da Comarca de Guarulhos/SP. Consta às fls. 122/123, a informação de EXISTÊNCIA DE AÇÃO (protesto contra alienação de bens) nº 1126730-45.2014.8.26.0100, da 7ª Vara da Família e das Sucessões do Foro Central da Comarca da Capital/SP. Consta às fls. 248, a informação de EXISTÊNCIA DE AÇÃO revisional de alimentos sob o nº 1055163-51.2014.8.26.0100, da 4ª Vara da Família e das Sucessões do Foro Central da Comarca da Capital/SP. Consta às fls. 597/598, PENHORA NO ROSTO DOS AUTOS derivada do processo nº 0015035-30.2019.8.26.0100, da 4ª Vara da Família e Sucessões do Foro Central da Comarca de São Paulo/SP. Consta às fls. 744/766, PENHORA NO ROSTO DOS AUTOS derivada do processo nº 1000521-54.2017.5.02.0323, da 13ª Vara do Trabalho de Guarulhos/SP. Consta às fls. 1005/1007, PENHORA NO ROSTO DOS AUTOS derivada do processo nº 0023132-98.2020.8.26.0224, da 3ª Vara Cível do Foro da Comarca de Guarulhos/SP. DÉBITO DE IPTU: R\$ 17.299,97 (junho/2024); DÉBITO CONDOMINIAL: R\$ 168.672,29 (fevereiro/2023 – fls. 907/909).

III - DÉBITOS, ÔNUS E HIPOTECA: 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. 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, nos termos do Art. 500, § 3º, do CC². Eventuais penhoras e hipotecas serão extintas com a arrematação, ficando o arrematante livre de qualquer obrigação com esses credores.³ Correrão por conta do arrematante as despesas e os custos relativos à desmontagem, remoção, transporte e transferência patrimonial dos bens arrematados.

IV - PAGAMENTO: O pagamento poderá ser: a) À VISTA: a ser pago no prazo de 24 horas da arrematação, o lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado; b) PARCELADO (Art. 895, §1º, do CPC): sinal de no mínimo 25% (vinte e cinco por cento), a ser pago no prazo de 24 horas da arrematação, e o saldo em até 30 (trinta) meses, corrigidas pelo INPC e garantida por hipoteca do próprio bem imóvel, mediante proposta escrita, a ser preenchida

¹ Consulte os requisitos de sistema indicados no site www.tezaleiloes.com.br

² Art. 500. Se, na venda de um imóvel, se estipular o preço por medida de extensão, ou se determinar a respectiva área, e esta não corresponder, em qualquer dos casos, às dimensões dadas, o comprador terá o direito de exigir o complemento da área, e, não sendo isso possível, o de reclamar a resolução do contrato ou abatimento proporcional ao preço.

§ 3º Não haverá complemento de área, nem devolução de excesso, se o imóvel for vendido como coisa certa e discriminada, tendo sido apenas enunciativa a referência às suas dimensões, ainda que não conste, de modo expresso, ter sido a venda ad corpus.

³ Art. 908, parágrafo primeiro, CPC, art. 130, parágrafo único, CTN e art. 1.499, CC.

diretamente no [Portal](#), antes do encerramento do leilão pretendido (1º ou 2º), ficando a seu cargo, caso venha a arrematar, emitir as guias das parcelas e juntá-las no processo; c) CRÉDITO: 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.

V - COMISSÃO: a comissão do leiloeiro será de 5% (cinco por cento) do valor da arrematação, não está incluída no valor do lance. O pagamento será feito através de boletos bancários em favor da TEZA e/ou do Leiloeiro ou outro meio a ser indicado pelo Leiloeiro Oficial e os comprovantes deverão ser imediatamente encaminhados pelo e-mail: contato@tezaleiloes.com.br. Nos termos da decisão de fls. 1017/1018, em caso de pagamento parcelado, a comissão devida será retida e paga proporcionalmente, à medida que as parcelas forem sendo adimplidas. Na hipótese de acordo ou remissão após a realização da alienação, será devido o pagamento da comissão do leiloeiro à cargo do Executado, salvo convenção diversa entre as partes, nos termos do parágrafo terceiro, do art. 7º, da Res. CNJ 236/2016.

VI - PÓS LEILÃO: comprovado o pagamento do lance à vista ou pago o sinal e prestada a garantia, se parcelado, bem como da comissão, o Leiloeiro lavrará o Auto de Arrematação e encaminhará ao processo, ocasião em que se encerra a relação e obrigações entre Arrematante e Leiloeiro. Após, o Arrematante deverá aguardar a ordem do Juízo para pagar e comprovar nos autos o Imposto de Transferência de Bem Imóvel - ITBI e da taxa judiciária indicada para, então, expedir a Carta de Arrematação para transmissão do bem ao Arrematante e, sendo o caso, o Auto de Imissão na Posse.

VII - CIENTIFICAÇÃO E PUBLICAÇÃO DO EDITAL: para fins do que disposto no art. 889, incisos I à VIII e parágrafo único, do CPC, ficam cientes da alienação as partes por seus patronos e representantes legais (quando for o caso), seus respectivos cônjuges, interessados descritos acima ou não, não podendo alegar desconhecimento diante da publicidade em rede mundial de computadores. Este edital será publicado no sítio eletrônico www.tezaleiloes.com.br, conforme previsto no art. 887, §2º, do Código de Processo Civil - CPC.

Este certame é regido pelas normas e penas previstas no Código de Processo Civil, Código Penal, Resolução CNJ nº 236/2016, Decreto nº 21.981/1932, Provimento nº 2.614/2021 e demais normas aplicáveis, em especial no que diz respeito à inadimplência, desistência, tentativa de impedir ou atrapalhar o certame e reparação de danos.

São Paulo, 27 de Junho de 2024.

Dra. ERICA REGINA COLMENERO COIMBRA
Juíza de Direito