

**EDITAL DE LEILÃO E INTIMAÇÃO**

O Douto Juízo da 16ª Vara Cível do Foro Central Cível 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](http://www.tezaleiloes.com.br).

**PROCESSO:** [1048579-89.2019.8.26.0100](#) – Execução de Título Extrajudicial.  
**EXEQUENTE:** **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO ALINS** - CNPJ 54.532.569/0001-27.  
**EXECUTADA:** **JOY HAZAN** - CPF 092.976.828-04.  
**INTERESSADOS:** **ESPÓLIO DE FORTUNEE ADES, PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PAULO** - CNPJ nº 46.395.000/0001-39.

**1º LEILÃO:** início em **25/11/2024 às 11h30min**, e término em **28/11/2024 às 11h30min**;  
**LANCE INICIAL:** **100% (cem por cento)** do valor atualizado da avaliação. Não havendo lance, seguirá sem interrupção para o:

**2º LEILÃO:** início em **28/11/2024 às 11h31min**, e término em **18/12/2024 às 11h30min**;  
**LANCE MÍNIMO:** **60% (sessenta por cento)** do valor atualizado da avaliação.

**DESCRIÇÃO DO BEM: APARTAMENTO Nº 52**, localizado no 5º andar do Edifício Alins, situado na Rua Albuquerque Lins, nº 566, no 11º Subdistrito - Santa Cecília, contendo a área útil de 171,405m<sup>2</sup>; a área de 47,069m<sup>2</sup>; totalizando a área construída de 218,474m<sup>2</sup>; correspondendo-lhe uma quota parte ideal de 4,165% no terreno e nas coisas comuns do edifício. CADASTRO MUNICIPAL: 020.064.0483-0. **MATRÍCULA:** 137.170 do 2º Oficial de Registro de Imóveis da Capital/SP. Conforme Laudo de Avaliação fls. 693/746 e Esclarecimentos fls. 772/794: O empreendimento é composto por 1 (uma) torre, com 11 (onze) pavimentos e 2 (dois) apartamentos por andar, com acesso de veículos e pedestres através da Rua Dr. Albuquerque Lins. Descrição da Unidade Habitacional: Possui sala, cozinha, 3 (três) banheiros, 4 (quatro) dormitórios, área de serviço e copa. LOCALIZAÇÃO: Rua Dr. Albuquerque Lins, 566, Apto 52, Santa Cecília, São Paulo/SP, CEP 01230-000. DEPOSITÁRIO: o Executado.

**AVALIAÇÃO:** R\$ 1.101.834,85 (um milhão, cento e um mil, oitocentos e trinta e quatro reais e oitenta e cinco centavos) em abril/2024, que, atualizado, corresponde a **R\$ 1.120.461,28 (um milhão, cento e vinte mil, quatrocentos e sessenta e um reais e vinte e oito centavos)**, para outubro/2024.

**DÉBITO DA DEMANDA:** R\$ 286.351,44 (duzentos e oitenta e seis mil, trezentos e cinquenta e um reais e quarenta e quatro centavos), em outubro/2024, conforme planilha apresentada pela Patrona da Exequente, a ser atualizado antes de instalado eventual concurso de credores.

**I - CONDIÇÕES GERAIS:** o leilão será conduzido pelo Leiloeiro Oficial, Sr. Alfio Carlos Affonso Zalli Neto, inscrito na JUCESP sob o nº 1.066, 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](http://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](mailto: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)<sup>1</sup>; 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.

<sup>1</sup> Consulte os requisitos de sistema indicados no site [www.tezaleiloes.com.br](http://www.tezaleiloes.com.br)

**II - ÔNUS:** Consta na Av.1 da matrícula a penhora exequenda. **DÉBITO DE IPTU:** Em consulta realizada no portal da Prefeitura Municipal de São Paulo em outubro/2024, consta o valor de R\$ 1.121,16 (um mil, cento e vinte e um reais e dezesseis centavos), referentes a débitos de IPTU no ano exercício 2024. Conforme decisão de fls. 109/112 dos autos, a coisa responde pelos débitos independentemente de quem contraiu a obrigação, sujeitando seu titular, ainda que não tenha havido manifestação de vontade deste em assumir o pagamento.

**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 CC<sup>2</sup>. Eventuais penhoras e hipotecas serão extintas com a arrematação, ficando o arrematante livre de qualquer obrigação com esses credores.<sup>3</sup> 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 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 exhibir 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](mailto:contato@tezaleiloes.com.br). 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 - LICITANTE VENCEDOR:** aquele que realizar a maior oferta durante o leilão, nos termos deste edital, é declarado vencedor da disputa, devendo observar rigorosamente o prazo de pagamento e envio dos documentos indicados pelo Leiloeiro após a arrematação. Caso não realize e comprove o pagamento da arrematação/entrada e comissão do Leiloeiro, tal licitante será desclassificado, submetido às sanções legais e será chamado sucessivamente o próximo colocado da disputa para realizar o pagamento de sua maior oferta enviada, ficando todos os licitantes vinculados ao eventual cumprimento de sua maior oferta caso seja declarado vencedor em até 3 (três) dias úteis do término do leilão. O Arrematante remisso arcará com o pagamento de 20% (vinte por cento) do lance em favor do processo e 5% (cinco por cento) ao Leiloeiro a título de multa por inadimplência.

**VII - 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

---

<sup>2</sup> 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.

<sup>3</sup> Art. 908, parágrafo primeiro, CPC, art. 130, parágrafo único, CTN e art. 1.499, CC.

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.

**VIII - 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](http://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/SP, 24 de outubro de 2024.

**FELIPE POYARES MIRANDA**  
Juiz de Direito