



EDITAL DE HASTA PÚBLICA (1ª e 2ª praça) dos direitos do bem imóvel abaixo descrito, para conhecimento de eventuais interessados e para intimação do executado: **RICAM INCORPORAÇÕES E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA (CNPJ/MF nº 06.063.958/0001-08)**; do credor hipotecário: **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL (CNPJ/MF nº 00.360.305/0001-04)**; dos credores: **DANIELE DE OLIVEIRA SILVA (CPF/MF nº 341.154.528-38)**, **CLEITON JOSÉ DA SILVA (CPF/MF nº 068.228.239-13)**, **JULIO HENGLES PEREIRA (CPF/MF nº 436.818.538-27)**, **MANOEL TEODORO DA SILVA (CPF/MF nº 000.411.466-38)**, **JOSÉ CELESTINO DE MORAIS (CPF/MF nº 660.375.144-53)**, **CARLOS ROBERTO DA SILVA JUNIOR (CPF/MF nº 365.050.578-97)**, **IRINEU RIBEIRO DE ALMEIDA (CPF/MF nº 251.925.585-49)**, **JEFFERSON SANTOS DE ALMEIDA (CPF/MF nº 333.296.348-12)**, **LANDER ORSI (CPF/MF nº 431.085.038-39)**, **JEILSON ALVES DE OLIVEIRA (CPF/MF nº 226.029.678-58)**, **LUIZ DA SILVA ARAUJO (CPF/MF nº 453.720.043-04)**, **VITOR MACAFERRI DEL SANTO (CPF/MF nº 389.697.308-85)**, **ANCELMO CARLOS DENERIO DA SILVA (CPF/MF nº 006.081.193-50)**, **ALEXSANDER RIBEIRO OLIVEIRA (CPF/MF nº 027.144.467-36)**, **JAMYS DEANY PAULINO DOS SANTOS (CPF/MF nº 735.164.063-72)**, **HUDSON LEITE DA ROCHA (CPF/MF nº 051.834.186-08)**, **LUCIANO DA SILVA COSTA (CPF/MF nº 351.720.818-36)**, **DANIEL RODRIGUES DE SOUZA (CPF/MF nº 814.400.493-00)**, **LUIZ MAGNO DA ROCHA SOUZA (CPF/MF nº 847.015.283-15)**, **VERA LUCIA GOMES DE AGUIAR (CPF/MF nº 331.464.648-88)**, **AMILTON ADALBERTO DA CRUZ (CPF/MF nº 123.184.208-31)** e **IVONETE SILVA MENEZES DA CRUZ (CPF/MF nº 139.196.278-81)**; bem como dos terceiros interessados: **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL PIAZZA NAVONA (CNPJ/MF nº 46.742.103/0001-28)** e **MUNICÍPIO DE GUARULHOS (CNPJ/MF nº 46.319.000/0001-50)**.

A MM. Juíza de Direito Dra. Ana Carolina Miranda de Oliveira, da 9ª Vara Cível – Foro de Guarulhos, 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 Rescisão Contratual c.c Devolução de Quantias Pagas e Danos Morais em fase de Cumprimento de Sentença, ajuizada por **ALAN CAVALCANTI GONÇALVES (CPF/MF nº 302.998.218-11)** e **DANIELLE MOREIRA CAVALCANTI (CPF/MF nº 320.694.638-77)** em face de **RICAM INCORPORAÇÕES E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA (CNPJ/MF nº 06.063.958/0001-08)**, nos autos do **Processo nº 0004203-17.2020.8.26.0224** (Processo Principal nº 1004990-63.2019.8.26.0224), 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 - IMÓVEL - Localização do Imóvel: Avenida Emílio Ribas, nº 678, apto. 62, Condomínio Residencial Piazza Navona, Vila Tijuco – Guarulhos/SP – CEP: 07020-010 - **Descrição do Imóvel:** Apartamento nº 62, localizado no 7º andar do empreendimento denominado “Condomínio Residencial Piazza Navona”, situado a Avenida Emilio Ribas. Tendo 57,06m² de área privativa, 32,29m² de área comum (já incluindo o direito ao uso de 1 vaga de garagem indeterminada), perfazendo 89,35m² de área total, correspondendo-lhe a fração ideal de 0,7110% no terreno e nas demais coisas comuns do condomínio.

			Dados do Imóvel	
Inscrição Municipal nº			111.75.68.0230.01.032	
Matrícula Imobiliária nº			145.269	1º Registro de Imóveis de Guarulhos/SP
Ônus				
Registro	Data	Ato	Processo/Origem	Beneficiário / Observações



Av. 01	29/07/2021	Hipoteca	-	Caixa Econômica Federal
Av. 02	29/07/2021	Indisponibilidade de Bens	Proc. nº 0009697-11.2018.8.26.0068	Daniele de Oliveira Silva e Cleiton José da Silva
Av. 03	29/07/2021	Indisponibilidade de Bens	Proc. nº 1001893-32.2017.5.02.0713	Julio Hengles Pereira
Av. 04	29/07/2021	Indisponibilidade de Bens	Proc. nº 0000166-10.2015.5.02.0201	Manoel Teodoro da Silva
Av. 06	29/07/2021	Indisponibilidade de Bens	Proc. nº 1000462-12.2015.5.02.0202	José Celestino de Moraes
Av. 07	29/07/2021	Indisponibilidade de Bens	Proc. nº 1001591-94.2017.5.02.0715	Carlos Roberto da Silva Junior
Av. 08	29/07/2021	Indisponibilidade de Bens	Proc. nº 0001573-51.2015.5.02.0201	Irineu Ribeiro de Almeida
Av. 09	29/07/2021	Indisponibilidade de Bens	Proc. nº 1000280-80.2016.5.02.0205	Jefferson Santos de Almeida
Av. 10	29/07/2021	Indisponibilidade de Bens	Proc. nº 0003122-96.2015.5.02.0201	Lander Orsi
Av. 11	29/07/2021	Indisponibilidade de Bens	Proc. nº 0001336-49.2015.5.02.0061	Jeilson Alves de Oliveira
Av. 12	29/07/2021	Indisponibilidade de Bens	Proc. nº 1000712-42.2015.5.02.0203	Luiz da Silva Araujo
Av. 13	12/08/2021	Indisponibilidade de Bens	Proc. nº 1001268-17.2018.5.02.0081	Vitor Macaferri Del Santo
Av. 15	01/04/2022	Indisponibilidade de Bens	Proc. nº 1001274-11.2016.5.02.0205	Ancelmo Carlos Denerio da Silva
Av. 16	11/04/2022	Indisponibilidade de Bens	Proc. nº 0001432-89.2021.8.26.0011	Alexsander Ribeiro Oliveira
Av. 19	04/07/2022	Indisponibilidade de Bens	Proc. nº 1000711-89.2017.5.02.0202	Jamys Deany Paulino dos Santos
Av. 20	25/07/2022	Indisponibilidade de Bens	Proc. nº 1001063-50.2017.5.02.0201	Hudson Leite da Rocha
Av. 21	18/08/2022	Indisponibilidade de Bens	Proc. nº 1001014-69.2018.5.02.0202	Luciano da Silva Costa
Av. 22	11/11/2022	Indisponibilidade de Bens	Proc. nº 1001723-35.2017.5.02.0204	Daniel Rodrigues de Souza
Av. 23	30/01/2023	Penhora Exequenda	Proc. nº 0004203-17.2020.8.26.0224	Allan Cavalcanti Gonçalves e Danielle Moreira Cavalcanti
Av. 24	25/04/2023	Indisponibilidade de Bens	Proc. nº 1001851-61.2017.5.02.0202	Luiz Magno da Rocha Souza
Av. 25	20/07/2023	Indisponibilidade de Bens	Proc. nº 000540096-1998.5.02.0482	Vera Lucia Gomes de Aguiar

OBS: Nos termos do artigo 1.499, VI, do Código Civil, ocorrendo a arrematação do bem, a Hipoteca averbada sob nº 01, será extinta.

PENHORA NO ROSTO DOS AUTOS:

Requerimento	Anotação da penhora	Valor	Processo/Origem	Beneficiário / Observações
Fls. 291/297	Fls. 298	R\$ 4.934,46 (Mai/2022)	Proc. nº 0009697-11.2018.8.26.0068	Daniele de Oliveira Silva e Cleiton José da Silva
Fls. 440/443	Fls. 444	R\$ 140.315,34 (Jan/2023)	Proc. nº 0043009-58.2019.8.26.0224	Amilton Adalberto da Cruz e Ivonete Silva Menezes da Cruz

Valor de Avaliação do imóvel: R\$ 305.387,70 (Fev/2023 – Fls. 415/418 – Homologação às fls. 444).



Valor de avaliação atualizado: R\$ 312.845,10 (Out/2023). O valor de avaliação será atualizado à época das praças através do índice do E. TJ/SP.

Débitos Tributários: R\$ 412,59 (Nov/2023) referente aos Débitos não inscritos na Dívida Ativa. Os débitos tributários são sub-rogados no valor da arrematação (artigo 130, Código Tributário Nacional).

Débito Condominial: Eventuais débitos condominiais ficarão sub-rogados no valor da arrematação (artigo 908, §1º, do CPC).

Débito Exequendo: R\$ 83.977,28 (Fev/2023 – fls. 435).

02 - A 1ª praça terá início em **02 de fevereiro de 2024, às 14 horas e 30 minutos, e se encerrará no dia 07 de fevereiro de 2024, às 14 horas e 30 minutos.** 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 07 de fevereiro de 2024, às 14 horas e 30 minutos, e se encerrará em 13 de março de 2024, às 14 horas e 30 minutos.** Será considerado arrematante aquele que ofertar o maior lance, sendo que serão aceitos lances iguais ou superiores a 60% 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).

03 - 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).

04 - 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).

05 - 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).

06 - 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).

07 - 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 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).

08 - 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 DOC, 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).

09 - 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.

10 - 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).

11 - 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.

12 - 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).

13 - 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).

14 - 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).

15 - 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, estas obedecerão estritamente aos termos do Item 02 deste Edital.



ALFA LEILÕES
Especialista em Imóveis

16 - DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS: Pessoalmente perante o Ofício onde estiver tramitando a ação, ou no escritório do leiloeiro, localizado na Avenida Paulista, nº 2421, 1º Andar - Bela Vista - CEP 01.311-300 - São Paulo – SP, endereço eletrônico contato@alfaleiloes.com, telefone (11) 3230-1126 e Celular/WhatsApp (11) 93207-1308. A participação neste Leilão Eletrônico deve ser feita pelo sítio eletrônico da Alfa Leilões, no seguinte endereço: www.alfaleiloes.com.

17 - 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, 18 de dezembro de 2023.

Eu, _____, escrevente, digitei.

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

DRA. ANA CAROLINA MIRANDA DE OLIVEIRA
JUÍZA DE DIREITO