



4ª VARA CÍVEL - FORO DE ATIBAIA
ALIENAÇÃO PARTICULAR (PROVIMENTO CSM Nº 1496/2008)

EDITAL DE HASTA PÚBLICA (Praça Única) do bem imóvel abaixo descrito, para conhecimento de eventuais interessados e para intimação do executado: **FRANCISCO ROBERTO VILELA (CPF/MF Nº 470.871.888-87)**; bem como dos credores: **JOEDSON LISBOA DA COSTA (CPF/MF Nº 055.044.795-41)**, **MUNICÍPIO DE ATIBAIA (CNPJ/MF Nº 45.279.635/0001-08)**, **ITAÚ UNIBANCO S.A (CNPJ/MF Nº 60.701.190/0001-04)**, **LUCIMAR FRANCISCO TADEU ALVES (CPF/MF Nº 316.223.418-21)**, **GENALDO AURINO DE LIMA (CPF/MF Nº 364.359.704-59)**, **RENATO ALVES (CPF/MF Nº 028.420.739-08)**, **ROBSON OLIVEIRA DA CUNHA (CPF/MF Nº 404.504.408-69)**, **DANIEL PELEGRI (CPF/MF Nº 342.372.968-65)**, **LUIZ FORNARO (CPF/MF Nº 011.981.318-10)**, **MARCOS DE SOUSA ANDRADE (CPF/MF Nº 967.598.521-68)**, **JOSÉ NUNES DA SILVA (CPF/MF Nº 039.676.835-08)**, **RENALDO JUNIOR JESUS SANTANA (CPF/MF Nº 265.065.288-85)**, **ADEMAR CORDEIRO LISBOA (CPF/MF Nº 602.102.571-72)**, **MARIA FRANCINETE AMARAL DOS SANTOS (CPF/MF Nº 196.094.128-31)**, **MARIA CÉLIA NERY (CPF/MF Nº 064.001.558-13)**, **MB QUÍMICA LTDA (CNPJ/MF Nº 09.521.633/0001-10)** e **STELLIO SOUZA SANTOS (CPF/MF Nº 410.805.438-56)**.

O MM. Juiz de Direito Dr. José Augusto Nardy Marzagão, da 4ª Vara Cível – Foro de Atibaia, 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 Cobrança de Despesas Condominiais – Rito Sumário, em fase de Cumprimento de Sentença, ajuizada por **ÁREA DO NÚCLEO DO CANTÃO DA SERRA (CNPJ/MF Nº 66.077.579/0001-07)** em face de **FRANCISCO ROBERTO VILELA (CPF/MF Nº 470.871.888-87)**, nos autos do **Processo nº 1009692-37.2015.8.26.0048/01** (Processo Principal nº 1009692-37.2015.8.26.0048), e foi designada a venda do bem descrito abaixo, nos termos dos artigos 237 a 245 dos Provimentos nº 50/1989 e 30/2013 da Corregedoria Geral de Justiça/SP que disciplina a Alienação Particular, assim como o artigo 879, I e 880, CPC, e de acordo com as regras expostas a seguir:

01 – IMÓVEIS:

LOTE 01 - Localização do Imóvel: Estrada do Parque das Cascatas, nº 6.347, Lote F-6, Gleba 4 – Bairro Itapetininga, Atibaia/SP, CEP: 12946-385 - **Descrição do Imóvel:** Um terreno com 570m² de área total descrito como, Lote F-6, desdobrado da Área F, parte da Gleba 4, no Parque das Cascatas, antigo Sítio dos Pereiras, Bairro do Itapetininga, perímetro urbano do Município e Comarca de Atibaia/SP, medindo linearmente no seu todo, 16,00m de frente para a Estrada do Parque das Cascatas; nos fundos mede 12,00m e confronta com os lotes F-4 e F-8; do lado direito de quem do terreno olha para a Estrada, mede 41,00m e confronta com o lote F-5; do lado oposto mede 40,50 m. e confronta com o lote F-7.

				Dados do Imóvel	
Inscrição Municipal nº				16.059.028.00-0060386	
Matrícula Imobiliária nº				50.952	Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Atibaia/SP
Ônus					
Registro	Data	Ato		Processo/Origem	Beneficiário / Observações
Av. 11	29/09/2017	Ajuizamento de Ação	de	Proc. nº 1009692-37.2015.8.26.0048/01	Área do Núcleo do Cantão da Serra
Av. 12	01/11/2017	Penhora		Proc. nº 0002419-95.2012.5.15.0109	Joedson Lisboa da Costa



Av. 13	19/12/2017	Arresto	Proc. nº 0000619-97.2011.8.26.0048	Município de Atibaia
Av. 14	03/09/2018	Penhora	Proc. nº 1003690-04.2016.8.26.0602	Itaú Unibanco S.A
Av. 15	21/12/2018	Indisponibilidade de bens	Proc. nº 0011786-29.2015.5.15.0016	Lucimar Francisco Tadeu Alves
Av. 16	08/03/2019	Indisponibilidade de bens	Proc. nº 0013038-33.2016.5.15.0016	Genaldo Aurino de Lima e outros
Av. 17	08/05/2019	Penhora Exequenda	Proc. nº 1009692-37.2015.8.26.0048/01	Área do Núcleo do Cantão da Serra
Av. 18	25/06/2019	Penhora	Proc. nº 0011786-29.2015.5.15.0016	Lucimar Francisco Tadeu Alves
Av. 19	04/09/2019	Indisponibilidade de bens	Proc. nº 1000541-93.2013.5.02.0320	Ademar Cordeiro Lisboa
Av. 20	15/01/2020	Penhora	Proc. nº 0013079-97.2016.5.15.0016	Renaldo Junior Jesus Santana
Av. 21	14/06/2021	Indisponibilidade de bens	Proc. nº 0001158-53.2011.5.02.0316	Maria Francinete Amaral dos Santos
Av. 22	12/08/2021	Indisponibilidade de bens	Proc. nº 0002419-95.2012.5.15.0109	Joedson Lisboa da Costa
Av. 23	28/10/2021	Indisponibilidade de bens	Proc. nº 0002419-95.2012.5.15.0109	Joedson Lisboa da Costa
Av. 24	28/10/2021	Indisponibilidade de bens	Proc. nº 0002419-95.2012.5.15.0109	Joedson Lisboa da Costa
Av. 25	22/06/2022	Indisponibilidade de bens	Proc. nº 1010650-10.2015.8.26.0602	Maria Célia Nery

OBS: Conforme Av. 01 da Matrícula Imobiliária (Transportada do R. 02 da Matrícula Imobiliária nº 50.317 - CRI de Atibaia/SP), no presente imóvel está gravada uma servidão de passagem de caráter gratuito e perpétuo, compreendendo a área de 74,10m², em favor da área comum do Condomínio (Matrículas 50.315 e 50.320).

Débitos Tributários: R\$ 28.986,72 (Nov/2022 – Fls. 670/671) referente aos débitos inscritos na dívida ativa e R\$ 854,61 (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).

LOTE 02 - Localização do Imóvel: Estrada do Parque das Cascatas, nº 6347, Área Comum do Condomínio Cantão da Serra, Bairro Itapetininga, Atibaia/SP, CEP: 12946-385 - **Descrição do Imóvel:** Área D, com 14.930,00m², desdobrada da Gleba 4, situada no antigo Sítio dos Pereiras, Bairro do Itapetininga, perímetro urbano do Município e Comarca de Atibaia/SP, no lugar atualmente denominado como Parque das Cascatas.

Dados do Imóvel		
Inscrição Municipal nº	16.059.004.00-0060512	
Matrícula Imobiliária nº	50.315	Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Atibaia/SP

Ônus				
Registro	Data	Ato	Processo/Origem	Beneficiário / Observações
Av. 61	21/12/2018	Indisponibilidade de bens	Proc. nº 0011786-29.2015.5.15.0016	Lucimar Francisco Tadeu Alves
Av. 62	08/03/2019	Indisponibilidade de bens	Proc. nº 0013038-33.2016.5.15.0016	Genaldo Aurino de Lima e outros
Av. 64	08/05/2019	Penhora Exequenda	Proc. nº 1009692-37.2015.8.26.0048	Área do Núcleo do Cantão da Serra



Av. 65	04/09/2019	Indisponibilidade de bens	Proc. nº 1000541-93.2013.5.02.0320	Ademar Cordeiro Lisboa
Av. 71	14/06/2021	Indisponibilidade de bens	Proc. nº 0001158-53.2011.5.02.0316	Maria Francinete Amaral dos Santos
Av. 72	12/08/2021	Indisponibilidade de bens	Proc. nº 0002419-95.2012.5.15.0109	Joedson Lisboa da Costa
Av. 73	28/10/2021	Indisponibilidade de bens	Proc. nº 0002419-95.2012.5.15.0109	Joedson Lisboa da Costa
Av. 74	28/10/2021	Indisponibilidade de bens	Proc. nº 0002419-95.2012.5.15.0109	Joedson Lisboa da Costa
Av. 76	22/06/2022	Indisponibilidade de bens	Proc. nº 1010650-10.2015.8.26.0602	Maria Célia Nery

OBS: O terreno destina-se as áreas comuns do Condomínio Área do Núcleo do Cantão da Serra, o qual é constituído por portaria fechada e monitorada 24 horas, ronda 24 horas, playgrounds, piscina, salão de festas, churrasqueira, quadra de tênis, pista de caminhada e cooper e lago (Laudo de avaliação às fls. 641/693).

Débitos Tributários: Não há débitos até a data de confecção deste edital. Os débitos tributários são sub-rogados no valor da arrematação (artigo 130, Código Tributário Nacional).

OBSERVAÇÕES PARA TODOS OS LOTES:

OBS 01: Foi deferida a penhora do imóvel registrado sob o nº 50.952 (Lote 01) e da fração ideal de 1,20906% da Matrícula Imobiliária nº 50.315 (Lote 02), ambos registrados perante o Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Atibaia/SP (Decisão de fls. 194/195), os referidos bens são unos e indivisíveis, de modo que serão leiloados em conjunto como lote único (Decisão de Fls. 1085/1087).

OBS 02: Às fls. 516/521 foi requerido a reserva de crédito em favor do Município de Atibaia, no valor de R\$ 23.247,86 (Set/2021).

PENHORA NO ROSTO DOS AUTOS:

Requerimento	Anotação da penhora	Valor	Processo/Origem	Beneficiário / Observações
Fls. 500/509, 544/568 e 603/614	Fls. 615	R\$ 5.853.835,16 (Fev/2022)	Proc. nº 0002419-95.2012.5.15.0109	Joedson Lisboa da Costa
Fls. 515 e 535/538	Fls. 539/540	R\$ 78.445,58 (Mar/2021)	Proc. nº 1029942-78.2015.8.26.0602	Mb Química Ltda
Fls. 799/800	Fls. 1008	R\$ 81.293,73 (Mai/2015)	Proc. nº 0010981-08.2017.5.15.0016	José Nunes da Silva
Fls. 799/1007	Fls. 1015	R\$ 69.821,86 (Mai/2015)	Proc. nº 0010968-74.2016.5.15.0135	Stellio Souza Santos
Fls. 1063/1064	Fls. 1065	R\$ 236.802,94 (Jan/2016)	Proc. nº 1003690-04.2016.8.26.0602	Itaú Unibanco S.A
Fls. 1068/1069	Fls. 1076	R\$ 39.142,62 (Mai/2021)	Proc. nº 0001158-53.2011.5.02.0316	Maria Francinete Amaral dos Santos

Valor de Avaliação – LOTE 01: R\$ 192.867,48 (Nov/2022 – Laudo de Avaliação às fls. 641/693 – Homologação às fls. 726).



Valor de Avaliação – LOTE 02: R\$ 61.078,98 (Nov/2022 – Laudo de Avaliação às fls. 641/693 – Homologação às fls. 726).

Valor de avaliação atualizado dos lotes: R\$ 264.147,63 (Out/2023). O valor de avaliação será atualizado à época das praças através do índice do E. TJ/SP.

Débito Exequendo/Condominial: R\$ 177.288,47 (Jun/2023 – Fls. 1042/1044) Os débitos condominiais ficarão sub-rogados no valor da arrematação (artigo 908, §1º, do CPC).

02 - A Alienação Particular terá início em **15 de dezembro de 2023, às 15 horas, e se encerrará no dia 31 de janeiro de 2024, às 15 horas**. Serão aceitos lances iguais ou superiores a 50% do valor da avaliação. Será considerado arrematante aquele que ofertar o maior lance, igual ou superior a 80% do valor de avaliação. Caso o valor do maior lance ou da proposta de compra esteja entre 50% até 80% do valor de avaliação, ficará condicionado a homologação do juiz. Caso não haja propostas para pagamento à vista, serão admitidas propostas de arrematação parcelada exclusivamente eletrônicas pelo sítio eletrônico da Alfa Leilões (www.alfaleiloes.com), sendo necessário sinal não inferior a 25% do valor da proposta e o restante em até 30 parcelas mensais e iguais. O saldo devedor (parcelado) sofrerá correção mensal pelo índice do E. TJ/SP e será garantido por hipoteca do próprio bem, quando se tratar de imóveis. Havendo mais de uma proposta de pagamento parcelado, em diferentes condições, será declarada vencedora a proposta mais vantajosa, assim compreendida, de maior valor; ou em propostas de iguais condições, será declarada vencedora a proposta formulada em primeiro lugar (artigo 891, parágrafo único, artigo 895, §§ 1º ao 8º do CPC).

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 ato. Em até 3 horas após o encerramento do ato, 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



ALFA LEILÕES
Especialista em Imóveis

propostas de compra do correspondente ativo, estas obedecerão estritamente aos termos do Item 02 deste Edital.

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, 09 de novembro de 2023.

Eu, _____, escrevente, digitei.

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

DR. JOSÉ AUGUSTO NARDY MARZAGÃO
JUIZ DE DIREITO