



ALFA LEILÕES
Especialista em Imóveis

29ª VARA CÍVEL - FORO CENTRAL CÍVEL

EDITAL DE HASTA PÚBLICA (1ª e 2ª praça) do bem imóvel abaixo descrito, para conhecimento de eventuais interessados e para intimação dos executados: **SOMAR EVENTOS (SMR AGENCIA DE VIAGENS E EVENTOS LTDA) (CNPJ/MF Nº 12.183.427/0001-51)** e **ALEXANDRE ADILSON ZUBARAN DE OLIVEIRA (CPF/MF Nº 886.460.257-72)**, da Terceira Interessada: **MONICA NOGUEIRA CEIA (CPF/MF Nº 678.440.304-53)**, do Credor Hipotecário: **GODOI CONSTRUTORA SPE3 LTDA (CNPJ/MF Nº 09.434.342/0001-94)**, do Locatário: **TIAGO LUIZ SANTOS (CPF/MF Nº 357.259.188-07)**, bem como dos Credores: **A. PE ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES LTDA (CNPJ/MF Nº 07.668.563/0001-00)**, **A. PESSOA ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES LTDA (CNPJ/MF Nº 08.049.335/0001-06)**, **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL VILLAGGIO DA GRANJA (CNPJ/MF Nº 04.221.785/0001-83)**, **OSEAS SANTOS DE MATOS (CPF/MF Nº 005.679.295-66)**.

A MM. Juíza de Direito Dra. Daniela Dejuste de Paula, da 29ª Vara Cível – Foro Central Cível, 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 Execução por Quantia Certa Contra Devedor Solvente, ajuizada por **KS ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES EIRELI (CNPJ/MF Nº 35.427.283/0001-37)** em face de **SOMAR EVENTOS (SMR AGENCIA DE VIAGENS E EVENTOS LTDA) (CNPJ/MF Nº 12.183.427/0001-51)** e **ALEXANDRE ADILSON ZUBARAN DE OLIVEIRA (CPF/MF Nº 886.460.257-72)**, nos autos do Processo nº 1017079-15.2013.8.26.0100, e foi designada a venda 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: Estrada dos Galdinos, nº 1160, Jardim Barbacena, Cotia/SP, CEP: 06710-400 - **Descrição do Imóvel:** Sobrado nº 79, do TIPO 2-A, da Alameda dos Ipês (antiga Alameda “E”) do Condomínio Villaggio Da Granja”, localizado na Estrada dos Galdinos nº 1.160, neste Município e Comarca de Cotia/SP, assim descrito: contendo no pavimento inferior área de serviço, hall de circulação, adega, lavanderia e garagem, no pavimento térreo conterá hall, estar e jantar, cozinha, despensa, WC e lavabo, e terraço coberto, no pavimento superior conterá 03 dormitórios, sendo uma suíte, banho 1, banho 2 e sala íntima; com a área útil de 160,6880 m2, área de uso comum de 169,3896 m2, perfazendo a área total de 330,0776 m2, com fração ideal de 0,7468%, confrontando pela frente com a “Alameda “E”, pelo lado direito com o sobrado 80, pelo lado esquerdo com o sobrado 78 e pelos fundos com o sobrado 59.

			Dados do Imóvel	
Inscrição Municipal nº			23252.54.73.0040.01.000 (em área maior)	
Matrícula Imobiliária nº			72.194	Cartório de Registro de Imóveis de Cotia/SP
Ônus				
Registro	Data	Ato	Processo/Origem	Beneficiário / Observações
R. 04	10/06/2013	Hipoteca	-	Godói Construtora SPE3 LTDA
Av. 05	29/03/2019	Penhora	Proc. nº 1047223-04.2015.8.26.0002	A. PE Administração e Participações LTDA e Outra
Av. 06	04/12/2019	Penhora	Proc. nº 1006067-42.2013.8.26.0152/01	Condomínio Residencial Villaggio da Granja



OBS 01: O Condomínio Villágio Da Granja possui portaria 24 horas, com interfone e segurança, área de lazer composta de piscina adultos e infantil, quadra poliesportiva, churrasqueira e forno de pizza junto ao salão de festas, sala de jogos e de ginástica com aparelhos, brinquedoteca infantil, parquinho, sala de ginástica e vestiários. Já o sobrado é composto por: área de serviço, hall de circulação, adega, lavanderia e garagem, hall, sala de estar e jantar, cozinha, despensa, WC e lavabo, terraço coberto, 03 dormitórios, sendo uma suíte, 2 banheiros e sala íntima (Matrícula Imobiliária e Laudo de Avaliação às Fls. 1240/1286).

OBS 02: Nos termos do artigo 1.499, VI, do Código Civil, ocorrendo a arrematação do bem, a Hipoteca averbada à Av. 01 será extinta.

OBS 03: Há uma Ação de Execução de cotas condominiais promovida pelo Condomínio Villágio Da Granja em face do Executado (Processo nº 1006067-42.2013.8.26.0152/01), executando o valor de R\$ 251.988,49, para julho de 2023 (Fls. 456/457 do Processo nº1047223-04.2015.8.26.0002/01).

OBS 04: Foi requerida a anotação da penhora no rosto dos autos, referente ao Processo nº 1002279-31.2016.5.02.0088, em favor de Oseas Santos de Matos, no valor de R\$ 92.056,41 (Fev/2022).

OBS 05: Foram opostos Embargos de Terceiros pela sra. Monica Nogueira Ceia ((Processo nº 1055616-70.2019.8.26.0100), que foram julgados extintos e sem resolução de mérito diante da ausência de recolhimento de custas.

Valor de Avaliação do imóvel: R\$ 601.114,00 (Nov/2021 – Laudo de Avaliação às Fls. 1240/1286 – Homologação às Fls. 1296).

Valor de avaliação atualizado: R\$ 665.653,40 (Out/2023). O valor de avaliação será atualizado à época das praças através do índice do E. TJ/SP.

Débitos Tributários: Eventuais débitos tributários são sub-rogados no valor da arrematação (artigo 130, Código Tributário Nacional).

Débito Condominial: R\$ 251.988,49 de Débitos Condominiais (Jul/2023 – Fls. 456/457 do Processo nº 1047223-04.2015.8.26.0002/01). Os débitos condominiais ficarão sub-rogados no valor da arrematação (artigo 908, §1º, do CPC).

Débito Exequendo: R\$ 3.305.632,86 (Mar/2022 – Fls. 646).

02 - A 1ª praça terá início em 24 de novembro de 2023, às 16 horas, e se encerrará no dia 27 de novembro de 2023, às 16 horas. 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 27 de novembro de 2023, às 16 horas, e se encerrará em 18 de dezembro de 2023, às 16 horas.** 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). Caso não haja propostas para pagamento à vista, serão admitidas propostas de arrematação parcelada exclusivamente eletrônicas pelo sítio eletrônico da gestora (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 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, 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.

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.



ALFA LEILÕES
Especialista em Imóveis

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, 23 de outubro de 2023.

Eu, _____, escrevente, digitei.

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

DRA. DANIELA DEJUSTE DE PAULA
JUÍZA DE DIREITO