



ALFA LEILÕES
Especialista em Imóveis

8ª VARA CÍVEL - FORO DE SÃO JOSÉ DO RIO PRETO

EDITAL DE HASTA PÚBLICA (1ª e 2ª praça) do bem imóvel abaixo descrito, para conhecimento de eventuais interessados e para intimação dos executados: **PEDRO FELINTHO GUERCI REGO (CPF/MF Nº 296.858.328-03)**, **CLAUDEMIR PEDRETTI (CPF/MF Nº 785.907.018-91)** e **NILVANA GIACCHETTO PEDRETTI (CPF/MF Nº 169.712.458-57)**, bem como os credores **VANEIDE ROSA DE JESUS (CPF/MF Nº 121.697.768-26)** e **SÉRGIO TAKESHI MURAMATSU (CPF/MF Nº 314.228.008-14)**.

O MM. Juiz de Direito Dr. Paulo Roberto Zaidan Maluf, da 8ª Vara Cível – Foro de São José do Rio Preto, 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 Despejo por Falta de Pagamento de Alugueres e Acessórios, em fase de Cumprimento de Sentença, ajuizada por **EDWARD FERREIRA DA SILVA (CPF/MF Nº 055.145.158-00)** em face de **PEDRO FELINTHO GUERCI REGO (CPF/MF Nº 296.858.328-03)**, **CLAUDEMIR PEDRETTI (CPF/MF Nº 785.907.018-91)** e **NILVANA GIACCHETTO PEDRETTI (CPF/MF Nº 169.712.458-57)**, nos autos do **Processo nº 0006910-66.2020.8.26.0576 (Processo Principal nº 1008060-70.2017.8.26.0576)**, 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: Rua Doutor Luiz Nunes Ferreira, nº 175, Parque Residencial Comendador Mançor Daud, São José do Rio Preto/SP, CEP: 15070-580 - **Descrição do Imóvel:** Um imóvel residencial, com 484,16² de área construída, anteriormente descrito como lote de terreno nº 19, da quadra 9, situado no Parque Residencial Comendador Mançor Daud, bairro da cidade de São José do Rio Preto, medindo 16,80 x 40,00 metros, dividindo-se pela frente com a Rua Sete, nos fundos com o lote 7, de um lado com o lote 18 e do outro lado com o lote 20, todos da mesma quadra.

Dados do Imóvel				
Inscrição Municipal nº		0411142000-01		
Matrícula Imobiliária nº		3.884	2º Cartório de Registro de Imóveis de São José do Rio Preto	
Ônus				
Registro	Data	Ato	Processo/Origem	Beneficiário / Observações
Av. 09	14/09/2020	Penhora	Proc. nº 0036268-47.2018.8.26.0576	Vaneide Rosa de Jesus
Av. 10	10/05/2022	Penhora Exequenda	Proc. nº 0006910-66.2020.8.26.0576	Edward Ferreira da Silva
Av. 11	19/05/2022	Penhora	Proc. nº 0006913-21.2020.8.26.0576	Sergio Takeshi Muramatsu
Av. 12	24/10/2022	Penhora	Proc. nº 0010974-85.2021.8.26.0576	Vaneide Rosa de Jesus

OBS 01: De acordo com as informações trazidas pelo Executado (Fls. 79/81), o imóvel é composto pelos seguintes cômodos: **Pavimento Térreo:** Cozinha, Copa, Depósito para armazenamento de Produtos, lavanderia, área de serviço, 1 (uma) piscina descoberta, 1 (um) lavabo com sanitário, 1 (uma) sala de TV, 3 (três) suítes (uma delas com um closet), 1 (uma) varanda com um banheiro e uma garagem, totalizando uma metragem de 341,73m². **Pavimento Superior:** 1 (uma) sala de Som e TV, 1 (uma) varanda (sacada), 1 (uma) suíte master com closet. Os dois pavimentos totalizam uma área



construída de aproximadamente 484,16m². Contudo, nos documentos emitidos pela Prefeitura de São José do Rio Preto, o imóvel possui 323,00m² de área construída. Eventuais regularizações registras e cadastrais serão de responsabilidade do arrematante.

OBS 02: Os executados interpuseram Recurso de Apelação, objetivando a inépcia da inicial. A referida Apelação foi negado provimento. Em sede recursal o acórdão foi mantido (Fls. 439/443), de modo que ocorreu o Trânsito em Julgado em 25.03.2021 (Fls. 448).

OBS 03: Os executados impugnaram a penhora sobre o imóvel, alegando excesso à execução e, por supostamente tratar-se de bem de família. A impugnação foi acolhida em parte (Fls. 113/114). Da referida decisão foram opostos Embargos de Declaração os quais foram acolhidos (Fls. 122) para determinar que o Imóvel de titularidade dos fiadores não poderá ser reconhecido como bem de família, nos termos do artigo 3º, VII da Lei nº 8.009/1990. Em sede recursal, a decisão foi mantida (Fls. 138/145), de modo que ocorreu o Trânsito em Julgado em 31.08.2022 (Fls. 132).

Valor de Avaliação do imóvel: R\$ 1.650.000,00 (Ago/2022 – Auto de Avaliação às Fls. 259 – Homologação às Fls. 291).

Valor de avaliação atualizado: R\$ 1.708.202,38 (Ago/2023). O valor de avaliação será atualizado à época das praças através do índice do E. TJ/SP.

Débitos Tributários: R\$ 1.001,44 referente aos Débitos inscritos na Dívida Ativa. Os débitos tributários são sub-rogados no valor da arrematação (artigo 130, Código Tributário Nacional).

Débito Exequendo: R\$ 134.526,69 (Ago/2021 – Fls. 181/182).

02 - A 1ª praça terá início em **09 de outubro de 2023, às 15 horas, e se encerrará no dia 13 de outubro de 2023, às 15 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 13 de outubro de 2023, às 15 horas, e se encerrará em 14 de novembro de 2023, às 15 horas**. Será considerado arrematante aquele que ofertar o maior lance, **sendo que serão aceitos lances iguais ou superiores** a 50% 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 meses. 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 todas serão apresentadas para apreciação pelo MM. Juízo da causa, que decidirá pela de maior valor, caso estejam em diferentes condições ou, decidirá pela formulada em primeiro lugar, caso tenham iguais condições (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 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 6% (seis 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 6% (seis 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 nos termos do Item 02 deste Edital, estas serão levadas à apreciação e aprovação deste MM Juízo.

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, 21 de agosto de 2023.

Eu, _____, escrevente, digitei.

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

DR. PAULO ROBERTO ZAIDAN MALUF
JUIZ DE DIREITO