



ALFA LEILÕES
Especialista em Imóveis

7ª VARA CÍVEL - FORO DE SANTOS

EDITAL DE HASTA PÚBLICA (1ª e 2ª praça) dos direitos do bem imóvel abaixo descrito, para conhecimento de eventuais interessados e para intimação dos executados: **ABEL CASTRO FILHO LIMPADORA LTDA (CNPJ/MF nº 18.900.809/0001-35)** e **CLAUDINÉA DE ABREU CASTRO (CPF/MF nº 158.948.338-33)**; do coproprietário: **ESPÓLIO DE ABEL CASTRO FILHO (CPF/MF nº 044.219.948-12)**; dos herdeiros: **PRISCYLLA DERBEDROSSIAN CASTRO (CPF/MF nº 325.204.448-00)** e **HENRIQUE CASTRO (CPF/MF nº 474.029.158-40)**; dos proprietários tabulares: **DAVID GREGORES CRUCES (CPF/MF nº 781.686.198-20)** e **DENISE MORAES GREGORES (CPF/MF nº 052.038.638-81)**; dos credores: **MARCELI CRISTINA TEIXEIRA DE ANDRADE (CPF/MF nº 162.371.388-97)**, **EDIFÍCIO LIBERAL TRADE CENTER (CNPJ/MF nº 03.603.136/0001-84)**, **JOÃO PAULO GOMES DA SILVA (CPF/MF nº 298.019.018-70)**, **GILSON BARBOSA DOS SANTOS (CPF/MF nº 155.509.825-87)**, **SANDRA APARECIDA PRATES (CPF/MF nº 025.358.528-70)**, **ADEMIR DE MATTOS (CPF/MF nº 518.011.838-72)**, **NIVALDO GOMES DA FONSECA (CPF/MF nº 728.165.208-97)**, **IVALDETE MARIA DA SILVA SOUZA (CPF/MF nº 303.463.738-16)**, **MARCOS JOSÉ VICENTE DA SILVA (CPF/MF nº 336.552.538-69)**; bem do terceiro interessado: **MUNICÍPIO DE ITARIRI (CNPJ/MF nº 46.578.522/0001-76)**.

A MM. Juíza de Direito Dra. Simone Curado Ferreira Oliveira, da 7ª Vara Cível – Foro de Santos, 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 de Título Extrajudicial, ajuizada por **MARCOS ALVES (CPF/MF nº 222.091.178-01)** em face de **ABEL CASTRO FILHO LIMPADORA LTDA (CNPJ/MF nº 18.900.809/0001-35)** e **CLAUDINÉA DE ABREU CASTRO (CPF/MF nº 158.948.338-33)**, nos autos do **Processo nº 1019743-54.2014.8.26.0562**, 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: Sítio Nossa Senhora de Fátima, Estrada Municipal Laranja Azeda, Itariri/SP - **Descrição do Imóvel:** Um terreno com área total de 145.800,00m², anteriormente descrito, uma área de terras situada na zona rural do município de Itariri, cortada pela Estrada Municipal da Laranja Azeda, denominada Sítio Recanto dos Pinheirais, com a seguinte descrição: começa no Marco P1 situado na margem direita do Rio Guanhã e na divisa com o imóvel pertencente a Fermino Augusto dos Santos, daí segue num rumo de 1º00'NW numa distância de 133,70ms até encontrar a Estrada Municipal que possui 12,00ms de largura, continua após a Estrada Municipal com o mesmo rumo numa distância de 799,30ms, até encontrar a mesma estrada municipal também com 12,00ms de largura, continua após a Estrada Municipal com o mesmo rumo e confrontante numa distância de 15,00ms até encontrar o Marco P2, daí deflete à direita num rumo de 89º00'NE numa distância de 85,60ms onde confronta com o imóvel remanescente de Luiz Gonzaga Costa, até encontrar a Estrada Municipal, em diagonal, com largura de 15,00ms, continua após a Estrada Municipal com o mesmo rumo e confrontante numa distância de 49,40ms até encontrar o Marco P5, daí deflete à direita e segue num rumo de 01º00'SE numa distância de 756,00ms, onde confronta com o imóvel de Fermino Augusto dos Santos e o imóvel de Abílio Luiz Antunes e Augusto Aníbal Viera Mendes, até encontrar a Estrada Municipal com largura de 12,00ms, continua após a Estrada Municipal com o mesmo rumo e confrontando com o imóvel de Abílio A. Antunes A. V. Mendes, numa distância de 204,00ms até encontrar o Marco P6 junto à margem direita do Rio Guanhã, daí deflete à direita e segue com rumo de 89º00'SW numa distância de 150,00ms, divisando com o Rio Guanhã, até encontrar o Marco P1, fechando o perímetro e encerrando uma área total de



145.800,00m². A área ocupada pela Estrada Municipal corresponde a 3.014,40m², portanto a área líquida é de 142.785,60m² ou 14,27856ha, ou 5,9 alqueires.

Dados do Imóvel		
Incrá n°	642.045.004.995-7	
Matrícula Imobiliária n°	11.214	Registro de Imóveis de Peruíbe

OBS 01: O imóvel encontra-se em um bairro rural, com portão de uso social frente a estrada municipal, onde dar-se á como entrada principal do imóvel, construído na área útil no lado esquerdo da estrada. Contendo 02 (duas) casas. O 1ª imóvel é constituído de 04 (quatro) dormitórios, 02 (dois) banheiros, sala, cozinha de 02 (dois) ambientes, varanda “U” com churrasqueira e servindo de garagem, bem localizada, arejada e com vista panorâmica para área restante do imóvel. O 2ª imóvel é constituído de 02 (dois) cômodos para dependência doméstica/caseiro com 01 (um) cômodo grande de despensas, coqueira, edícula com banheiro, piscina para adulto, quarto de ferramenta, pastagem, grande área em mata nativa e diversas árvores frutíferas e pinheiros (Laudo de Avaliação às fls. 71/102 da Carta Precatória nº 1000861-70.2021.8.26.0280).

OBS 02: Foi deferida a penhora dos direitos (fls. 949), em razão da Escritura de Venda e Compra (fls. 922/925), firmada entre a executada Claudineia e o Sr. Abel Castro Filho e os proprietários tabulares Sr. David e Denise Moraes. A referida penhora se encontra pendente de registro na correspondente Matrícula Imobiliária.

OBS 03: Conforme Av. 02 a competência para a prática de atos relativos a imóveis situados no Município de Itariri pertence à Comarca de Itanhaém. Eventuais regularizações registrais/cadastrais serão de responsabilidade do arrematante.

PENHORA NO ROSTO DOS AUTOS:

Requerimento	Anotação da penhora	Valor	Processo/Origem	Beneficiário / Observações
Fls. 213/216	-	R\$ 18.271,50 (Mai/2016)	Proc. nº 0001179-88.2015.5.02.0445	Marceli Cristina Teixeira de Andrade
Fls. 329/330	Fls. 331	R\$ 97.702,95 (Set/2020)	Proc. nº 1000614-29.2015.8.26.62/01	Edifício Liberal Trade Center
Fls. 664/672	Fls. 673	R\$ 42.741,24 (Abr/2019)	Proc. nº 0000240-20.2015.5.02.0442	João Paulo Gomes da Silva
Fls. 683	Fls. 684	R\$ 31.785,31 (Jun/2019)	Proc. nº 0002048-82.2014.5.02.0446	Gilson Barbosa dos Santos
Fls. 791	Fls. 792	R\$ 143.869,04 (Nov/2019)	Proc. nº 4013055-59.2013.8.26.0562/01	Sandra Aparecida Prates
Fls. 852/854	Fls. 856	R\$ 3.614,90 (Jul/2020)	Proc. nº 1014012-43.2015.8.26.0562/01	Ademir de Mattos
Fls. 1136	Fls. 1137	R\$ 111.173,07 (Jul/2022)	Proc. 1014669-82.2015.8.26.0562/01	Nivaldo Gomes da Fonseca
Fls. 1151/1169	-	R\$ 188.082,35 (Out/2022)	Proc. nº 0002077-44.2014.5.02.0443	Ivaldete Maria da Silva Souza
Fls. 1359/1360	Fls. 1361	R\$ 307.223,14 (Abr/2023)	Proc. nº 0001791-71.2011.5.02.0443	Marcos José Vicente da Silva

Valor de Avaliação do imóvel: R\$ 430.000,00 (Abr/2022 – Laudo de Avaliação às fls. 71/102 da Carta Precatória nº 1000861-70.2021.8.26.0280).



Valor de avaliação atualizado: R\$ 452.302,34 (Jul/2023). O valor de avaliação será atualizado à época das praças através do índice do E. TJ/SP.

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).

Débito Exequendo: R\$ 75.141,82 (Jul/2023 – fls. 1470).

02 - A 1ª praça terá início em **15 de setembro de 2023, às 15 horas e 30 minutos, e se encerrará no dia 18 de setembro de 2023, às 15 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 18 de setembro de 2023, às 15 horas e 30 minutos, e se encerrará em 11 de outubro de 2023, às 15 horas e 30 minutos**. 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 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, 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 - 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



ALFA LEILÕES
Especialista em Imóveis

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.

16 - 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, 11 de agosto de 2023.

Eu, _____, escrevente, digitei.

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

DRA. SIMONE CURADO FERREIRA OLIVEIRA
JUÍZA DE DIREITO