



ALFA LEILÕES
Especialista em Imóveis

18ª VARA CÍVEL - FORO CENTRAL CÍVEL

EDITAL DE HASTA PÚBLICA (1ª e 2ª praça) do bem abaixo descrito, para conhecimento de eventuais interessados e para intimação dos executados: **ROCHA INVESTIMENTOS, INCORPORACOES E PARTICIPACOES LTDA (CPF/MF Nº 28.557.103/0001-76)**; dos terceiros interessados: **FELIPE CAMANHO SANTIAGO LTDA (CNPJ/MF Nº 25.168.217/0001-36)**, **FELIPE CAMANHO SANTIAGO (CPF/MF Nº 338.421.028-01)**, **KAREN CAMANHO SANTIAGO (CPF/MF Nº 408.992.408-10)** e **CONSTRUTORA ISSA DAOUD LTDA (CNPJ/MF Nº 04.451.508/0001-67)**.

O MM. Juiz de Direito Dr. Caramuru Afonso Francisco, da 18ª 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 Cumprimento de Sentença, ajuizada por **E. DE OLIVEIRA COMÉRCIO E ARTIGOS EM GERAL EIRELI (CNPJ/MF Nº 22.206.768/0001-59)** em face de **ROCHA INVESTIMENTOS, INCORPORAÇÕES E PARTICIPACOES LTDA (CPF/MF Nº 28.557.103/0001-76)**, nos autos do **Processo nº 0006391-59.2023.8.26.0100**, 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 – IMÓVEIS

Lote 01 - Localização do Imóvel: Rua Monte Castelo, nº 326, Lote 08, Aviação, Praia Grande/SP – CEP: 11702-720 – **Descrição do Imóvel:** Incorporação em fase de construção sob os lotes nºs 7 e 8, da quadra N, Vila Balneária Ipanema Guassú, na cidade de Praia Grande/SP, medindo 10,00 metros de frente para a Rua Monte Castelo, encerrando a área total de 700,00m², anteriormente descrito como lote de terreno nº 08, da quadra N, da Vila Balneária Ipanema Guassu, situado à Rua Monte Castelo, na cidade de Praia Grande/SP, medindo 10,00m de frente para referida rua, por 35,33 metros da frente aos fundos, de ambos os lados, confrontando de um lado com o lote 7, de outro com o lote 9, e nos fundos onde mede 10,00m, confronta com o lote 15, todos da mesma quadra, encerrando a área de 350,00m².

Dados do Imóvel		
Inscrição Municipal nº	2.03.04.014.008.0000	
Matrícula Imobiliária nº	44.079	Oficial de Registro de Imóveis de Praia Grande/SP

Lote 02 - Localização do Imóvel: Rua Monte Castelo, nº 326, Lote 07, Aviação, Praia Grande/SP – CEP: 11702-720 - **Descrição do Imóvel:** Incorporação em fase de construção sob os lotes nºs 7 e 8, da quadra N, Vila Balneária Ipanema Guassú, na cidade de Praia Grande/SP, medindo 10,00 metros de frente para a Rua Monte Castelo, encerrando a área total de 700,00m², anteriormente descrito como lote de terreno nº 07, da quadra N, da Vila Balneária Ipanema Guassú, na cidade de Praia Grande/SP, medindo 10,00m de frente para a Rua Monte Castelo, por 35,33m da frente aos fundos, encerrando a área de 350,00m²; confrontando de um lado com o lote 06, de outro com o lote 08, e nos fundos com o lote 16.

Dados do Imóvel		
Inscrição Municipal nº	2.03.04.014.008.0000	
Matrícula Imobiliária nº	180.906	Oficial de Registro de Imóveis de Praia Grande/SP



OBS 01: Os imóveis serão leiloados como lote único, tendo em vista que ambos formam a incorporação, que se encontra em construção, e foram avaliados como único bem. Eventuais regularizações do bem serão de responsabilidade do arrematante.

OBS 02: A penhora deferida às Fls. 30 está pendente de registro nas correspondentes matrículas imobiliárias.

OBS 03: Constatam em ambas as matrículas, nas averbações nºs 10 e 08, respectivamente, bloqueio em razão da Ação de Imissão na Posse de nº 1003344-30.2022.8.26.0477, ajuizada por Construtora Issa Daoud Ltda em face de Rocha Investimentos, Incorporações e Participações Ltda, ora Executada, que objetiva a imissão na posse dos imóveis objetos de leilão. Referida ação está pendente de julgamento. Em caso de arrematação, referido bloqueio será baixado.

OBS 04: Apensado a estes autos (Processo nº 0006391-59.2023.8.26.0100), há outros dois processos: **(i)** Ação de Execução de Título Extrajudicial ajuizada pela Exequente em face da Executada, sob nº 1067810-68.2020.8.26.0100, na qual foi homologado acordo entre as partes; **(ii)** Cumprimento de Sentença ajuizado pela Exequente em face da Executada, sob nº 0031611-93.2022.8.26.0100, na qual foi executado o acordo descumprido. O Processo no qual foi designado o presente leilão, tem como objeto a execução de novo acordo que foi pactuado entre as partes nos autos de nº 0031611-93.2022.8.26.0100 e, posteriormente, descumprido.

Valor de Avaliação dos imóveis: R\$ 1.315.141,98 (Mar/2023 – Relatório Comparativo às Fls. 61/70 – Homologação às Fls. 161).

Valor de avaliação atualizado: R\$ 1.332.827,88 (Ago/2023). O valor de avaliação será atualizado à época das praças através do índice do E. TJ/SP.

Débitos Tributários: R\$ 249.288,85 (Ago/2023) referente aos Débitos inscritos na Dívida Ativa e R\$ 130.269,59 referente aos Débitos não inscritos na Dívida Ativa. Os débitos tributários são sub-rogados no valor da arrematação (artigo 130, Código Tributário Nacional).

Débito Exequendo: R\$ 154.483,78 (Ago/2023).

02 - A 1ª praça terá início em 29 de setembro de 2023, às 14 horas e 30 minutos, e se encerrará no dia 02 de outubro de 2023, 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 02 de outubro de 2023, às 14 horas e 30 minutos, e se encerrará em 26 de outubro de 2023, às 14 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). (artigo 843, 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, 24 de agosto de 2023.

Eu, _____, escrevente, digitei.

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

DR. CARAMURU AFONSO FRANCISCO
JUIZ DE DIREITO