



ALFA LEILÕES
Especialista em Imóveis

28ª 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 do executado: **BRENO CUNHA DE ALMEIDA (CPF/MF Nº 006.564.516-29)**; do proprietário tabular: **ESCALA EMPREENDIMENTOS LTDA (CNPJ/MF Nº 09.594.991/0001-52)**; dos credores: **ANTÔNIO EUSTAQUIO JUNQUEIRA (CPF/MF Nº 143.207.896-87)**, **SUELI APARECIDA FERREIRA JUNQUEIRA (CPF/MF Nº 638.235.196-20)**, **SILVIO FREITAS DE PAULA (CPF/MF Nº 253.744.786-72)**, **MARIO SERGIO DA SILVA (CPF/MF Nº 969.049.686-72)**, **JULIETA NOGUEIRA DE ALMEIDA SILVA (CPF/MF Nº 029.080.396-99)**, **CHARLES DE JESUS CALDAS (CPF/MF Nº 121.033.086-54)**, **MINISTÉRIO DA FAZENDA (CNPJ/MF Nº 00.394.460/0001-41)**, **JOAO BATISTA MARCELINO DE LIMA (CPF/MF Nº 864.911.726-00)**, **AERO MARCOS RODRIGUES GONÇALVES (CPF/MF Nº 024.518.876-21)**, **LUCAS GUILHERME DOS SANTOS (CPF/MF Nº 086.342.946-76)**, **HÉLIO FRANCISCO DA SILVA (CPF/MF Nº 035.261.906-66)**, **ALINE CRISTINA HERCULANO (CPF/MF Nº 079.705.816-84)** e **GERCINO EVARISTO DOS SANTOS (CPF/MF Nº 654.987.045-34)**, bem como do interessado: **CONDOMÍNIO DO RESIDENCIAL VILLAGIO DI PÉROLAS (CNPJ/MF Nº 12.624.929/0001-70)**.

A MM. Juíza de Direito Dra. Flavia Poyares Miranda, da 28ª 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 de Título Extrajudicial, ajuizada por **WELLINGTON PEREIRA DO NASCIMENTO (CPF/MF Nº 314.482.278-79)** em face de **BRENO CUNHA DE ALMEIDA (CPF/MF Nº 006.564.516-29)**, nos autos do **Processo nº 1128984-15.2019.8.26.0100**, e foi designada a venda do bem imóvel 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: Avenida Prefeito Gil Diniz, nº 1.342, Apartamento 201, Condomínio Residencial Villagio Di Pérolas, Nossa Senhora do Carmo – Contagem/MG - CEP: 32015-712 - **Descrição do Imóvel:** Apartamento nº 201, do Condomínio Residencial Villagio Di Pérolas, situado à Rua Prefeito Gil Diniz, nº 1.342. Tendo 236,97m² de área privativa real total, sendo 164,59m² de descoberta, e 75,77m² área de uso comum real total, sendo 20,70m² de garagem correspondente a duas vagas para automóvel, 292,04m² área real total, área equivalente em área de custo padrão 160,98m², e sua respectiva fração ideal de 0,04712 do terreno.

			Dados do Imóvel	
Inscrição Municipal nº			103.270.156.001	
Matrícula Imobiliária nº			132.740	Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Contagem/MG.
Ônus				
Registro	Data	Ato	Processo/Origem	Beneficiário / Observações
R. 06	07/03/2018	Penhora	Proc. nº 5103429-27.2016.8.13.0024	Antônio Eustáquio Junqueira e Sueli Aparecida Ferreira Junqueira
Av. 37	25/09/2019	Indisponibilidade de Bens	Proc. nº 0010979-15.2017.5.03.0164	Silvio Freitas de Paula
R. 54	14/10/2020	Penhora	Proc. nº 5002792-25.2020.8.13.0672	Mário Sérgio da Silva e Julieta Nogueira de Almeida Silva
Av. 57	16/06/2021	Indisponibilidade de Bens	Proc. nº 0010343-63.2017.5.03.0030	Charles de Jesus Caldas
R. 60	21/07/2022	Penhora	Proc. nº 0002218-26.2017.4.01.3820	União Federal (Fazenda Nacional)



Av. 61	21/07/2022	Indisponibilidade de Bens	Proc. nº 0002218-26.2017.4.01.3820	União Federal (Fazenda Nacional)
Av. 62	06/12/2022	Indisponibilidade de Bens	Proc. nº 0011177-88.2016.5.03.0131	João Batista Marcelino de Lima, Aero Marcos Rodrigues Gonçalves, Lucas Guilherme dos Santos, Hélio Francisco da Silva, Aline Cristina Herculano e Gercino Evaristo dos Santos

OBS 01: Foram opostos Embargos à Execução (nº 1111353-87.2021.8.26.0100), objetivando a extinção da Ação de Execução de Título Extrajudicial, sob o argumento de que supostamente a versão original não possuía assinatura de duas testemunhas, o que inviabilizaria seu reconhecimento como título executivo, tornando-o assim ilegítimo. Os embargos foram rejeitados. Da sentença foi interposto Recurso de Apelação, o qual foi improvido. Na presente data os autos se encontram com prazo em aberto, para eventuais recursos.

OBS 02: Foi interposto Agravo de Instrumento (nº 2260921-38.2022.8.26.0000) pelo exequente, contra a r. Decisão de fls. 590/597, que reconheceu a impenhorabilidade do imóvel, por supostamente se tratar de bem de família. O referido agravo foi provido, afastando a impenhorabilidade do imóvel objeto do recurso. Trânsito em Julgado em 03.05.2023.

OBS 03: Foi deferida a penhora do imóvel (Fls. 857/858), em razão do Contrato Particular de Cessão de Direitos de Unidade Imobiliária em Construção do Condomínio Residencial Villagio Di Pérolas, firmado entre o executado e a empresa Escala Empreendimentos LTDA, o qual se encontra devidamente quitado (Fls. 25/30). A referida penhora se encontra pendente de registro na matrícula imobiliária. Eventuais regularizações registrais/cadastrais serão de responsabilidade do arrematante.

Valor de Avaliação do imóvel: R\$ 433.804,42 (Mai/2023 – Fls. 885/893).

Valor de avaliação atualizado: R\$ 435.366,10 (Jun/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: Eventuais débitos condominiais ficarão sub-rogados no valor da arrematação (artigo 908, §1º, do CPC).

Débito Exequendo: R\$ 723.303,62 (Mai/2023).

02 - A 1ª praça terá início em 31 de julho de 2023, às 15 horas e 30 minutos, e se encerrará no dia 03 de agosto 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 03 de agosto de 2023, às 15 horas e 30 minutos, e se encerrará em 24 de agosto 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 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 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 depósito judicial, no prazo de até 01 (um) dia útil a contar do encerramento do leilão, a ser depositada através de guia de depósito judicial do Banco do Brasil gerada no <https://portaldecustas.tjsp.jus.br/portaltjsp/login.jsp> (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). 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 - 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).

14 - 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.

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 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, 21 de junho de 2023.

Eu, _____, escrevente, digitei.

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

DRA. FLAVIA POYARES MIRANDA
JUÍZA DE DIREITO