



ALFA LEILÕES
Especialista em Imóveis

8ª VARA CÍVEL - FORO DE GUARULHOS

EDITAL DE HASTA PÚBLICA (1ª e 2ª praça) do bem imóvel abaixo descrito, para conhecimento de eventuais interessados e para intimação dos executados: **RENATO DA SILVA BUSTAMANTE SÁ JUNIOR (CPF/MF Nº 387.132.878-26)** e seu cônjuge, se casado for, e **ARLETE LOUREIRO ARAUJO (CPF/MF Nº 132.760.418-39)** e seu cônjuge, se casada for; do credor: **KARIN CASTILHO ARIMORI (CPF/MF Nº 296.655.728-14)**.

O MM. Juiz de Direito Dr. Luiz Gustavo de Oliveira Martins Pereira, da 8ª Vara Cível – Foro de Guarulhos, 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 do Cumprimento de Sentença em Ação de Despejo por Falta de Pagamento com Pedido de Tutela Antecipada C.C. Cobrança, ajuizada por **CÂNDIDA MARIA RIBAMAR SACCHI (CPF/MF Nº 004.502.468-50)** em face de **RENATO DA SILVA BUSTAMANTE SÁ JUNIOR (CPF/MF Nº 387.132.878-26)** e **ARLETE LOUREIRO ARAUJO (CPF/MF Nº 132.760.418-39)**, nos autos do **Processo nº 0005225-76.2021.8.26.0224**, 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: Avenida São Paulo, nº 360, Lote 02, Quadra 43, Condomínio Arujázinho III, Arujá/SP, CEP: 07435-550 - **Descrição do Imóvel:** Uma casa de moradia e seu respectivo terreno situados à Avenida São Paulo, nº 360, no Bairro do Cuiabá, no atual perímetro urbano do município de Arujá, na comarca de Santa Isabel, casa essa com a área construída de 707,94m², medindo seu terreno que corresponde ao lote nº 02, da quadra nº 43 (quarenta e três), do loteamento denominado “Arujázinho III”, 40,00m na frente com a Rua Alagoas; 51,70m (cinquenta e um metros e setenta centímetros) do lado direito de quem da rua olha para o mesmo, confinando com o lote nº 04, da mesma quadra nº 43; 74,70m (setenta e quatro metros e setenta centímetros) do lado esquerdo, com uma viela, e 15,00m (quinze metros) nos fundos, com a Avenida São Paulo, encerrando, assim, uma área de 1.475,00m² (mil quatrocentos e setenta e cinco metros quadrados).

			Dados do Imóvel	
Inscrição Municipal nº			22050401.000	
Matrícula Imobiliária nº			19.761	Cartório de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Santa Isabel/SP
Ônus				
Registro	Data	Ato	Processo/Origem	Beneficiário / Observações
Av. 13	25/07/2022	Penhora Exequenda	Proc. nº 0005225-76.2021.8.26.0224	Cândida Maria Ribamar Sacchi e José Nacrisio Rogério de Moura

OBS 01: Houve a interposição de Agravo de Instrumento pela Executada Arlete Loureiro Araujo, sob o nº 2053805-28.2023.8.26.0000, que tramitou perante a 26ª Câmara de Direito Privado, para requerer a anulação da decisão que homologou a avaliação do bem. O recuso não foi reconhecido por intempestividade e a decisão transitou em julgado em 11/04/2023.

OBS 02: Às Fls. 165 foi requerida a anotação de penhora no rosto dos autos, no valor de R\$ 65.000,00 (Mar/2023), referente ao Processo nº 1001266-14.2016.5.02.0341, em trâmite na 1ª Vara do Trabalho de Itaquaquecetuba, em favor de Karin Castilho Arimori, que se encontra pendente de anotação.

Valor de Avaliação do imóvel atualizado: R\$ 2.569.530,08 (Mai/2023 – Valor Médio das Avaliações de Fls. 115/120 – Homologação às Fls. 146). O valor de avaliação será atualizado à época das praças através do índice do E. TJ/SP.

Débitos Tributários: R\$ 46.753,76 (Mai/2023) – R\$ 14.193,06 referente aos Débitos inscritos na Dívida Ativa e R\$ 32.560,70 referente aos Débitos não inscritos na Dívida Ativa. Os 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\$ 1.144.609,42 (Mai/2023 – Fls. 187/188).

02 - A 1ª praça terá início em **11 de julho de 2023, às 14 horas, e se encerrará no dia 14 de julho de 2023, às 14 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 14 de julho de 2023, às 14 horas, e se encerrará em 03 de agosto de 2023, às 14 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 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). 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, 05 de junho de 2023.

Eu, _____, escrevente, digitei.

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

DR. LUIZ GUSTAVO DE OLIVEIRA MARTINS PEREIRA
JUIZ DE DIREITO