



ALFA LEILÕES
Especialista em Imóveis

3ª VARA CÍVEL - FORO DE ATIBAIA

EDITAL DE HASTA PÚBLICA (Praça Única) do bem imóvel abaixo descrito, para conhecimento de eventuais interessados e para intimação do executado: **JOSÉ AFONSO SEMOLINI (CPF/ME Nº 007.177.648-69)** e seu cônjuge, se casado for, bem como da interessada: **PREFEITURA DA ESTAN- CIA DE ATIBAIA (CNPJ/ME Nº 45.279.635/0001-08)**.

O MM. Juiz de Direito Dr. Rogério Aparecido Correia Dias, da 3ª Vara Cível – Foro de Atibaia, 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 de Cotas Condominiais, ajuizada por **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL PORTAL DAS HORTÊNSIAS (CNPJ/ME Nº 27.960.654/0001-13)** em face de **JOSÉ AFONSO SEMOLINI (CPF/ME Nº 007.177.648-69)**, nos autos do **Processo nº 1000993-18.2019.8.26.0048**, 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: Estrada do Mingu, nº 1.700, Condomínio Residencial Portal das Hortênsias, Alameda das Camélias, nº 118, Bairro Rio Abaixo, Atibaia/SP - CEP: 12953-131 - **Descrição do Imóvel:** Uma casa residencial, com a área construída de 288 m² situada à Alameda das Camélias, nº 118, localizada no Condomínio Residencial Portal das Hortênsias. Anteriormente descrita com lote número 118, localizado no Condomínio Residencial Portal das Hortênsias, situado na Estrada Municipal do Mingu, nº 1.700, Bairro do Rio Abaixo, zona urbana do município e comarca de Atibaia/SP, com área privativa de 593,07 m², área comum de uso condominial proporcional de 547,91 m², totalizando uma área de 1.140,98 m², a qual foi atribuída a fração ideal de 0,7077% relativamente às partes comuns e ao terreno do condomínio com 161.228,61 m². A unidade possui frente para a Via de Circulação D, para a qual mede 23,70 metros, tendo nos fundos a medida de 23,85 metros, onde confronta com os Lotes 81 (Matrícula 118.209) e 82 (Matrícula 118.210); 24,95 metros, da frente aos fundos, do lado direito de quem da Via de Circulação D, olha para o imóvel onde confronta com o Lote 119 (Matrícula 118.247) e 24,95 metros, da frente aos fundos, do lado esquerdo, seguindo a mesma orientação, onde confronta com o Lote 117 (Matrícula 118.245).

Dados do Imóvel

Inscrição Municipal nº	21.013.118.00-0130246	
Matrícula Imobiliária nº	118.246	Registro de Imóveis de Atibaia/SP

Ônus

Registro	Data	Ato	Processo/Origem	Beneficiário / Observações
Av. 02	22/10/2019	Penhora Exequenda	Proc. nº 1000993- 18.2019.8.26.0048	Condomínio Residencial Portal das Hortênsias

OBS: O imóvel se trata de uma casa principal pré-fabricada de madeira com 168 m² área construída constituída de 3 (três) quartos, sendo 1 (um) com suíte, sala de estar, sala de jantar e cozinha. Já a edícula possui de aproximadamente 120 m² com 2 (dois) quartos, sala, cozinha e galpão. O condomínio onde está situado o imóvel possui área de lazer, salão de festa, piscinas, quadras, playground, campo de futebol, lago e segurança 24 horas (Avaliações às fls. 286/305).

Valor de Avaliação do imóvel: R\$ 541.000,00 (Mar/2021 - Homologação às fls. 397).



Valor de avaliação atualizado: R\$ 624.500,44 (Fev/2023). O valor de avaliação será atualizado à época das praças através do índice do E. TJ/SP.

Débitos Tributários: R\$ 29.017,92 (Fev/2023) referente aos Débitos inscritos na Dívida Ativa. Os débitos tributários são sub-rogados no valor da arrematação (artigo 130, Código Tributário Nacional).

Débito Exequendo/Condominial: R\$ 87.603,77 de débitos condominiais e R\$ 8.760,44 de honorários advocatícios (Set/2022 às fls. 507/509).

02 - A praça única terá início em **17 de março de 2023, às 14 horas, e se encerrará no dia 12 de abril 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 50% do valor da proposta o restante em 30 e 60 dias (Decisão de fls. 405/406). 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.

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 exhibir 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, 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.



ALFA LEILÕES
Especialista em Imóveis

16 - A publicação deste edital supre eventual insucesso nas notificações pessoais e dos respectivos patronos (artigo 889, Parágrafo Único, CPC). Dos autos não consta recursos ou causa pendente de julgamento. Será o presente edital, afixado e publicado na forma da lei.

São Paulo, 14 de fevereiro de 2023.

Eu, _____, escrevente, digitei.

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

DR. ROGÉRIO APARECIDO CORREIA DIAS
JUIZ DE DIREITO