



ALFA LEILÕES
Especialista em Imóveis

2ª VARA CÍVEL - FORO REGIONAL X - IPIRANGA

EDITAL DE HASTA PÚBLICA (1ª e 2ª praça) dos bens imóveis abaixo descritos, para conhecimento de eventuais interessados e para intimação do executado: **JOÃO LUIZ ANNUNCIATO (CPF/MF Nº 001.494.328-01)**; os credores: **BANCO BRADESCO (CNPJ/MF Nº 60.746.948/0001-12) (antigo HSBC BANK BRASIL SA – BANCO MÚLTIPLO)**; **RAIMUNDA DA SILVA PONTES (CPF/MF 038.950.854-30)**; **TALITA DE OLIVEIRA FRIGERIO (CPF/MF Nº 289.588.218-50)**; **ODAIR RUFINO DE MELO (CPF/MF Nº 007.099.888-42)**; **GISLAINE MIRANDA DA SILVA (CPF/MF 338.129.128-99)**; bem como a terceira interessada **LUCI DE JESUS CARRIÇO (CPF/MF Nº 041.849.188-75)**.

A MM. Juíza de Direito Dra. Ligia Maria Tegao Nave, da 2ª Vara Cível – Foro Regional X - Ipiranga, 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 Execução de Título Extrajudicial, ajuizada por **PAULA REGINA DOS SANTOS (CPF/MF Nº 157.503.558-88)** e **ARNALDO DOS SANTOS JUNIOR (CPF/MF Nº 113.280.748-46)** em face de **JOÃO LUIZ ANNUNCIATO (CPF/MF Nº 167.628.338-29)**, nos autos do **Processo nº 0006636-98.2013.8.26.0010**, e foi designada a venda dos bens descritos 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: Rua do Pombal, nº 504, lote 13, quadra 14 – Loteamento Vale das Laranjeiras - Itaiaci – Indaiatuba – CEP: 13342-220. **Descrição do Imóvel:** Casa com 155,73m² de área construída, localizada sob nº 13 da quadra 14, situado no loteamento denominado Colinas do Mosteiro de Itaiaci - Vale das Laranjeiras, no bairro Itaiaci, no município e comarca de Indaiatuba, com a área de 3.370m² e as seguintes medidas e confrontações: possui 41,40m² de frente para a rua do Pombal; 62,44m² da frente aos fundos pelo lado direito, confrontando com o lote 14; 69,78m² da frente aos fundos pelo lado esquerdo, confrontando com a área verde; 61,23m² de fundo, confrontando com os lotes 03 e 04.

Dados do Imóvel		
Inscrição Municipal nº	03.32.10.05.015	
Matrícula Imobiliária nº	3.738	Registro de Imóveis e Anexos de Indaiatuba - SP

Ônus					
Registro	Data	Ato	Processo/Origem	Beneficiário / Observações	
Av. 07	16/09/2023	Ajuizamento de Ação	Proc. nº 0006636-98.2013.8.26.0010	Arnaldo dos Santos	
Av. 08	27/06/2016	Arresto	Proc. nº 0007910-97.2013.8.26.0010	Banco Bradesco (Antigo HSBC Bank Brasil SA – Banco Múltiplo)	
Av. 09	29/09/2016	Indisponibilidade	Proc. nº 0001149-34.2013.5.02.0086	Talita de Oliveira Frigerio	
Av. 10	16/03/2021	Penhora	Proc. nº 0001149-71.2013.5.02.0009	Raimunda da Silva Pontes	
Av. 11	16/08/2021	Indisponibilidade	Proc. nº 0001539-45.2013.5.02.0040	Odair Rufino De Melo	
Av. 12	06/10/2021	Penhora Exequenda	Proc. nº 0006636-98.2013.8.26.0010	Arnaldo dos Santos	

OBS: Foi deferida a penhora de 50% de propriedade do executado em relação ao presente imóvel (Fls. 345), e será realizado o leilão da integralidade do bem nos termos do artigo nº 843 do CPC.



Valor de Avaliação do imóvel: R\$ 1.516.000,00 (Mai/2022 – Laudo de Avaliação às fls. 377/463).

Valor de avaliação atualizado: R\$ 1.543.983,13 (Fev/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).

02 - IMÓVEL - Localização do Imóvel: Rua Cipriano Barata, nº 1.051, Cobertura Duplex nº 4.174, 20º andar, Bloco B1, Condomínio Espaço São Paulo – Ipiranga – São Paulo/SP – CEP: 04205-050. **Descrição do Imóvel:** Apartamento Duplex de cobertura nº 4.174, localizado no 17º e 18º andares, ou 20º e 21º pavimentos, do bloco B1 – Ipiranga, integrante do empreendimento denominado Condomínio Espaço São Paulo, situado à Rua Leais Paulistanos, nº 400, Rua Cipriano Barata, nº 1051 e Rua dos Sorocabanos, no 18º Subdistrito do Ipiranga, com a área privativa de 187,290m², já incluída a área de 4,65m², relativa ao depósito privativo nº 37, localizado no subsolo, a área comum de 135,66m², já incluída a área de 62,1m² relativa a 3 vagas de garagem, para estacionamento de 1 veículo, em cada uma, em lugar individual e de uso indeterminado, com auxílio de manobrista, perfazendo a área de 322,959m² e correspondendo-lhe a fração ideal no terreno de 0,6864%. O terreno onde se acha construído o referido empreendimento, encerra a área de 6.033,34m2.

Dados do Imóvel				
Inscrição Municipal nº		040.025.0021-7		
Matrícula Imobiliária nº		126.242		
6º Registro de Imóveis de São Paulo				
Ônus				
Registro	Data	Ato	Processo/Origem	Beneficiário / Observações
Av. 07	11/09/2013	Ajuizamento de Ação	Proc. nº 0006636-98.2013.8.26.0010	Arnaldo dos Santos
Av. 09	27/06/2016	Arresto	Proc. nº 0007910-97.2013.8.26.0010	Banco Bradesco (Antigo HSBC Bank Brasil SA – Banco Múltiplo)
Av. 10	17/10/2016	Indisponibilidade	Proc. nº 0001149-34.2013.5.02.0086	Talita de Oliveira Frigerio
Av. 11	07/12/2016	Penhora	Proc. nº 0001149-34.2013.5.02.0086	Talita de Oliveira Frigerio
Av. 12	06/03/2017	Penhora	Proc. nº 0001345-89.2013.5.02.0090	Gislaine Miranda da Silva
Av. 16	13/08/2021	Indisponibilidade	Proc. nº 000153945-2013.5.02.0040	Odair Rufino de Melo
Av. 17	20/10/2021	Penhora Exe-quenda	Proc. nº 0006636-98.2013.8.26.0010	Arnaldo dos Santos

OBS 01: O condomínio é composto por piscina adulto e infantil, churrasqueira, quadra poliesportiva, playground, brinquedoteca, sala de ginástica, salão de jogos e salão de festas.

OBS 02: Foi deferida a penhora de 50% de propriedade do executado em relação ao presente imóvel (Fls. 345), e será realizado o leilão da integralidade do bem nos termos do artigo nº 843 do CPC.

Valor de Avaliação do imóvel: R\$ 1.166.000,00 (Mai/2022 – Laudo de Avaliação às fls. 377/463).

Valor de avaliação atualizado: R\$ 1.187.522,63 (Fev/2023). O valor de avaliação será atualizado à época das praças através do índice do E. TJ/SP.



Débitos Tributários: O imóvel não possui débitos tributários até a data de confecção desse edital. Eventuais débitos tributários serão sub-rogados no valor da arrematação (artigo 130, Código Tributário Nacional).

OBSERVAÇÃO PARA TODOS OS LOTES:

OBS: Foram opostos Embargos de Terceiro (Processo nº 1006207-07.2019.8.26.0010) pela Sra. Luci de Jesus Carriço, objetivando o levantamento da constrição das Matrículas Imobiliárias. Os embargos foram julgados extintos, sem resolução de mérito. Trânsito em julgado 18.06.2020.

Débito Exequendo: R\$ 933.433,35 (Fev/2023).

02 - A 1ª praça terá início em **17 de abril de 2023, às 15 horas e 30 minutos, e se encerrará no dia 20 de abril 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 20 de abril de 2023, às 15 horas e 30 minutos, e se encerrará em 10 de maio 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). 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



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, 06 de março de 2023.

Eu, _____, escrevente, digitei.

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

DRA. LIGIA MARIA TEGAO NAVE
JUÍZA DE DIREITO