



ALFA LEILÕES
Especialista em Imóveis

2ª VARA CÍVEL - FORO DE CARAPICUÍBA
ALIENAÇÃO PARTICULAR (PROVIMENTO CSM Nº 1496/2008)

EDITAL DE ALIENAÇÃO PARTICULAR (1ª e 2ª Praça) do bem imóvel abaixo descrito, para conhecimento de eventuais interessados e para intimação dos executados: **LEONARDO RODRIGUES ALVES (CPF/MF Nº 128.639.978-58)** e seu cônjuge, também executada, **SIOMARA APARECIDA DE OLIVEIRA RODRIGUES ALVES (CPF/MF Nº 176.944.738-51)**; dos terceiros interessados: **BANCO ITAÚ S/A (CNPJ/MF nº 60.701.190/0001-04)**, **COSIL CONSTRUÇÕES E INCORPORAÇÕES LTDA (CNPJ/MF 13.010.301/0001-48)** e **ALEXANDRE MILAN (CPF/MF 135.372.478-69)**.

O MM. Juiz de Direito Dr. Gustavo Kaedei, da 2ª Vara Cível - Foro de Carapicuíba, 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 Condutória de Cobrança em fase de Cumprimento de Sentença, ajuizada por **SOCIEDADE ALDEIA DA FAZENDINHA (CNPJ/MF Nº 05.129.589/0001-46)** em face de **LEONARDO RODRIGUES ALVES (CPF/MF Nº 128.639.978-58)** e **SIOMARA APARECIDA DE OLIVEIRA RODRIGUES ALVES (CPF/MF Nº 176.944.738-51)**, nos autos do **Processo nº 0005129-32.2019.8.26.0127** (Processo Principal nº 1005949-73.2015.8.26.0127), e foi designada a venda do bem descrito abaixo, nos termos dos artigos 237 a 245 dos Provimentos nº 50/1989 e 30/2013 da Corregedoria Geral de Justiça/SP que disciplina a Alienação Particular, assim como o artigo 879, I e 880, CPC, e de acordo com as regras expostas a seguir:

01 - IMÓVEL - Localização do Imóvel: Rua Monte Alegre nº 241, Casa 13, Granja Vianna, Condomínio Residencial Bosque dos Manacás, Cotia/SP - CEP 06710-610 – **Descrição do Imóvel:** Unidade autônoma designada por casa nº 13 do tipo “A”, do Condomínio Residencial Bosque dos Manacás – Granja Vianna, situado na Rua Monte Alegre nº 241, no município e comarca de Cotia-SP, assim descrita: com a área privativa real de 153,010m², sendo 106,62m² cobertos e 46,390 descobertos; área comum real de 91,906m², encerrando a área total real de 244,916m², com a fração ideal de 1,6848% no terreno todo e nas demais coisas de uso comum, com o terreno de uso exclusivo de 108,720m², terreno comum de 91,906m², perfazendo 200,626m².

Dados do Imóvel				
Inscrição Municipal nº		23252.61.36.0130.00.000		
Matrícula Imobiliária nº		80.559	Serventia do Registro de Imóveis de Cotia/SP	
Ônus				
Registro	Data	Ato	Processo/Origem	Beneficiário / Observações
Av. 13	09/02/2022	Penhora Exequenda	Proc. nº 0005129-32.2019.8.26.0127	Sociedade Aldeia da Fazendinha
Av. 14	15/08/2022	Penhora	Proc. nº 1001386-02.2016.8.26.0127	Leonardo Rodrigues Alves

OBS.: O pavimento térreo dispõe de sala de estar/jantar, cozinha, WC, área de serviço coberta, área de serviço descoberta, hall de entrada, lavabo, escada de acesso ao pavimento superior e 02 (duas) vagas de garagem, localizadas no recuo frontal da casa; no pavimento superior, hall de circulação, 03 (três) dormitórios, sendo uma suíte, banheiro – domus e escada de acesso ao pavimento térreo. A área comum do residencial é composta de churrasqueira, piscina, playground, quadra poliesportiva, academia e salão de festas.



Valor de Avaliação do imóvel: R\$ 640.000,00 (Jun/2022 – Média das Avaliações às Fls. 207/240 – Homologação às Fls. 277).

Valor de avaliação atualizado: R\$ 645.922,20 (Jan/2023). O valor de avaliação será atualizado à época das praças por meio do índice do E. TJ/SP.

Débitos Tributários: R\$ 534,66 (Jan/2023) referente aos Débitos não inscritos na Dívida Ativa. Os débitos tributários são sub-rogados no valor da arrematação (artigo 130, Código Tributário Nacional).

Débitos Condominiais: Não há débitos condominiais até a data de confecção deste Edital.

Débito Exequendo: R\$ 118.049,65 (Jan/2023).

02 - A 1ª praça da Alienação Particular terá início em **06 de março de 2023, às 17 horas, e se encerrará no dia 09 de março de 2023, às 17 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 09 de março de 2023, às 17 horas, e se encerrará em 31 de março de 2023, às 17 horas**. 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 – A Alienação Particular será realizada 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 - 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

15 - 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, 30 de janeiro de 2023.

Eu, _____, escrevente, digitei.

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

DR. GUSTAVO KAEDEI
JUIZ DE DIREITO