



ALFA LEILÕES
Especialista em Imóveis

30ª 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: **ALEXANDRE DE SOUZA HERNANDES (CPF/ME nº 143.835.958-63)**; bem como dos credores: **HSBC BRASIL/KIRTON ADMINISTRADORA DE CONSÓRCIOS LTDA (CNPJ/ME nº 60.241.809/0001-37)** incorporado por **BRDESCO ADMINISTRADORA DE CONSÓRCIOS LTDA (CNPJ/ME nº 52.568.821/0001-22)**, **DANIEL DUBRET (CPF/ME nº 518.886.538-68)** e **ASSOCIAÇÃO DOS AMIGOS DO VILA VERDE (CNPJ/ME nº 51.436.152/0001-7)**.

O MM. Juiz de Direito Dr. Guilherme Santini Teodoro, da 30ª Vara Cível do 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 Despejo por Falta de Pagamento Cumulada com Cobrança em fase de Cumprimento de Sentença, ajuizada por **ANNE LUIZA DIAZ TOLEDO MARTINS (CPF/MF nº 091.773.688-51)**, em face de **ALEXANDRE DE SOUZA HERNANDES (CPF/MF nº 143.835.958-63)**, nos autos do **Processo nº 0038740-57.2019.8.26.0100** (Processo Principal nº 1093226-09.2018.8.26.0100), 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: Alameda das Figueiras, s/n, Lote nº 13, Quadra 40, Condomínio Vista Verde, Itapevi/SP – CEP: 06670-140 - **Descrição do Imóvel:** Um terreno urbano designado por lote nº 13, da quadra nº 40, do loteamento denominado “TRANSURB” situado no distrito e município de Itapevi, na Comarca de Cotia, que assim se descreve, caracteriza e confronta: mede 13,00m em reta de frente para a Rua 23, pelo lado direito mede 30,00m em reta, onde confronta o lote de nº 12 da mesma quadra; pelo lado esquerdo mede 26,50m em reta onde confronta com o lote de nº 14 da mesma quadra e pelos fundos tem a largura em linha quebrada de 9,00m e 4,50m e reta, onde confronta com o sistema de lazer, encerrando uma área de 374,50m².

Dados do Imóvel				
Inscrição Municipal nº		23.151.32.92.0391.00.000		
Matrícula Imobiliária nº		16.672	Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Cotia/SP	
Ônus				
Registro	Data	Ato	Processo/Origem	Beneficiário / Observações
Av. 12	22/09/2003	Termo de Responsabilidade de Preservação de área Verde	-	Secretaria do Meio Ambiente do Estado de São Paulo
Av. 13	06/07/2018	Caução	Proc. nº 0186428-56.2018.8.21.7000	HSBC Brasil Administradora de Consórcios LTDA
Av. 14	06/07/2018	Indisponibilidade de Bens	-	-
Av. 15	15/10/2019	Penhora Exequenda	Proc. nº 0038740-57.2019.8.26.0100	Anne Luiza Diaz Toledo

OBS 01: Há o comprometimento por parte do proprietário em preservar e recuperar, quando necessário, a área verde compreendida nos limites indicados e perfeitamente delimitada na planta



e no local da propriedade, não podendo nela ser feita qualquer intervenção na vegetação, a não ser com autorização do órgão competente (Av. 12 da Matrícula Imobiliária).

OBS 02: A Associação dos Amigos do Vila Verde ajuizou uma ação em face do Sr. Alexandre de Souza Hernandes (Processo nº 0000118-12.2018.8.26.0271), acerca das mensalidades/taxas de investimentos correspondentes segurança, limpeza, captação, tratamento e distribuição de água do loteamento.

PENHORA NO ROSTO DOS AUTOS:

Requerimento	Anotação da penhora	Valor	Processo/Origem	Beneficiário / Observações
Fls. 406	Fls. 439	R\$ 57.616,29 (Fev/2022)	Proc. nº 0034987- 24.2021.8.26.0100	Daniel Dubret

Valor de Avaliação do imóvel: R\$ 150.000,00 (Jun/2021 – Avaliação Fls. 351/352).

Valor de avaliação atualizado: R\$ 167.601,44 (Nov/2022). O valor de avaliação será atualizado à época das praças.

Débitos Tributários: R\$ 9.909,53 (Nov/2022). Os débitos tributários são sub-rogados no valor da arrematação (artigo 130, Código Tributário Nacional).

Débitos Condominiais: R\$ 70.891,75 referente aos débitos condominiais e R\$23.602,03 referente aos honorários (Mai/2022 – Fls. 483/485).

Débito Exequendo: R\$ 81.181,93 (Out/2022).

02 - A 1ª Praça terá início no dia **03 de fevereiro de 2023, às 17 horas e 30 minutos, e se encerrará no dia 06 de fevereiro de 2023 às 17 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 06 de fevereiro de 2023 às 17 horas e 30 minutos, e se encerrará em 27 de fevereiro de 2023, às 17 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). 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. Havendo mais de uma proposta todas serão apresentadas para apreciação pelo MM. Juiz 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 Leiloeiro, CNPJ nº 30.753.419/0001-85, 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.

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, 30 de novembro de 2022.

Eu, _____, escrevente, digitei.

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

DR. GUILHERME SANTINI TEODORO
JUIZ DE DIREITO