



ALFA LEILÕES
Especialista em Imóveis

1ª VARA CÍVEL - FORO DE JUNDIAÍ

EDITAL DE HASTA PÚBLICA (1ª e 2ª praça) do bem imóvel abaixo descrito, para conhecimento de eventuais interessados e para intimação do Executado: **RICARDO ALEXANDRE DE MORAIS (CPF/ME Nº 259.299.888-89)** e seu cônjuge, se casado for; bem como os credores: **SORAYA SAVINI ORSINI (CPF/MF Nº 073.907.668-08)**, **ESPÓLIO DE JOSÉ ANTONIO ORSINI** e **FAZENDA MUNICIPAL DE JUNDIAÍ (CNPJ/ME Nº 45.780.103/0001-50)**; e o interessado: **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL PORTAL DA COLINA (CNPJ/ME Nº 13.485.813/0001-60)**

O MM. Juiz de Direito Dr. Luiz Antonio de Campos Junior, da 1ª Vara Cível – Foro de Jundiaí, 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, ajuizada por **MARCELO ALVES FERREIRA (CPF/ME Nº 093.331.898-7)** em face de **RICARDO ALEXANDRE DE MORAIS (CPF/ME Nº 259.299.888-89)**, nos autos do **Processo nº 1017205-10.2019.8.26.0309**, 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: Rua Francisco Xavier da Silva, nº 501, Lote 05, Quadra M, Condomínio Portal da Colina, Jardim Tarumã, Jundiaí/SP – CEP 13216-591- **Descrição do Imóvel:** Um lote de terreno sob número cinco (05) da quadra “M” do loteamento denominado “Portal da Colina”, com a área de um mil metros quadrados (1.000.00m²) medindo vinte e cinco metros (25,00m) de frente para a Rua Francisco Xavier da Silva (antiga Rua 01); pelo lado direito mede quarenta metros (40,00m), confrontando com o lote número seis (06); pelo lado esquerdo mede quarenta metros (40,00m) confrontando com o lote número quatro (04); e pelos fundos mede vinte e cinco metros (25,00m) confrontando com o lote número nove (09).

Dados do Imóvel				
Inscrição Municipal nº	61.101.0005			
Matrícula Imobiliária nº	69.503			Cartório do 1º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Jundiaí/SP.
Ônus				
Registro	Data	Ato	Processo/Origem	Beneficiário / Observações
R. 03	19/03/2007	Penhora	Proc. nº 1070/98	Fazenda Municipal de Jundiaí
R. 04	21/01/2009	Citação	Proc. nº 309.01.2004.022489-2	Soraya Savini Orsini
Av. 05	16/03/2009	Arresto	Proc. nº 309.01.2000.017583-9 (atualmente nº 0004336-62.2001.8.26.0309)	José Antonio Orsini
Av. 06	07/02/2014	Penhora	Proc. nº 2028/2005	Fazenda Municipal de Jundiaí
Av. 10	03/01/2022	Penhora Exequenda	Proc. nº 1017205-10.2019.8.26.0309	Marcelo Alves Ferreira

Valor de Avaliação do imóvel: R\$ 324.395,76 (Mar/2022 – Fls. 159/164 – Homologação às fls. 159/164).

Valor de avaliação atualizado: R\$ 333.890,75 (Set/2022). O valor de avaliação será atualizado à época das praças através do índice do E. TJ/SP.



Débitos Tributários: R\$ 9.332,16 (Out/2022) – R\$ 8.354,08 referente aos Débitos inscritos na Dívida Ativa e R\$ 978,08 referente aos Débitos não inscritos na Dívida Ativa (2022). Os débitos tributários são sub-rogados no valor da arrematação (artigo 130, Código Tributário Nacional).

Débito Exequendo: R\$ 644.844,30 (Set/2021 – fls. 124).

02 - A 1ª praça terá início em **13 de dezembro de 2022, às 13 horas, e se encerrará no dia 16 de dezembro de 2022, às 13 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 16 de dezembro de 2022, às 13 horas, e se encerrará em 23 de janeiro de 2023, às 13 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).

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 através de guia de depósito judicial do Banco do Brasil gerada no link: <https://portaldecustas.tjsp.jus.br/portaltjsp/login.jsp> (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, 14 de outubro de 2022.

Eu, _____, escrevente, digitei.

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

DR. LUIZ ANTONIO DE CAMPOS JUNIOR
JUIZ DE DIREITO