



ALFA LEILÕES
Especialista em Imóveis

4ª VARA CÍVEL – FORO REGIONAL IV – LAPA

EDITAL DE HASTA PÚBLICA (1ª e 2ª praça) do bem imóvel abaixo descrito, para conhecimento de eventuais interessados e para intimação dos executados: **ESCOLA DE EDUCAÇÃO INFANTIL CRIAÇÃO LTDA – ME (CNPJ/ME nº 04.821.186/0001-09)** e **RENATA APARECIDA SERRA ZOCHI (CPF/ME nº 129.480.968-71)**; bem como dos terceiros interessados: **APARECIDO SERGIO FORTES (CPF/ME nº 041.979.198-16)** e seu cônjuge **NEUCY ROSA PEDRASSOLI FORTES (CPF/ME nº 064.358.648-29)**, **SONIA MARIA FORTES (CPF/ME nº 895.030.908-49)**, **JESSEIA SAMPAR MARSOLA (CPF/ME nº 172.568.128-50)**, **CARLOS ROBERTO CARVALHO DE LIMA (CPF/ME nº 290.774.198-53)**, **ONDINA MOREIRA CARVALHO DE LIMA (CPF/ME nº 006.256.928-70)** e **MARCIA SILVA GUARNIERI (CPF/ME nº 074.842.298-65)**.

O MM. Juiz de Direito Dr. Raphael Garcia Pinto, da 4ª Vara Cível – Foro Regional IV – Lapa, 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 C/c Cobrança de Alugueis e Acessórios da Locação, em fase de Cumprimento de Sentença, ajuizada por **VALDIR OLIVEIRA RIBEIRO (CPF/ME nº 119.490.848-92)** em face de **ESCOLA DE EDUCAÇÃO INFANTIL CRIAÇÃO LTDA – ME (CNPJ/ME nº 04.821.186/0001-09)** e **RENATA APARECIDA SERRA ZOCHI (CPF/ME nº 129.480.968-71)**, nos autos do **Processo nº 0004313-65.2018.8.26.0004**, tendo como Processo Principal nº 1003829-04.2016.8.26.0004, 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 da Figueira Branca, nº 4225, Chácara Campo Limpo - Campo Limpo Paulista/SP – CEP: 13233-450 - **Descrição do Imóvel:** uma casa, sob o nº 4225, da Estrada da Figueira, possuindo 172,00m² de área construída, onde o seu terreno se localiza na quadra I, lote nº 24, com a área de 3.527,00m², do loteamento denominado "Estância Figueira Branca", na cidade de Campo Limpo Paulista, comarca de Jundiaí/SP, medindo 40,00ms de frente; 129,00ms do lado direito de quem de frente olha o terreno; 124,00ms do lado esquerdo e 17,00ms nos fundos, confrontando pela frente com a Estrada Figueira, lado direito com o lote 23, lado esquerdo com o lote 25 e nos fundos com o lote 18.

Dados do Imóvel					
Inscrição Municipal nº		03.055.023.001 (Cadastro 205640)			
Matrícula Imobiliária nº		5.337 2º Cartório de Registro de Imóveis de Jundiaí/SP			
Ônus					
Registro	Data	Ato	Processo/Origem		Beneficiário / Observações
Av. 09	19/12/2003	Caução	-		Valdir Oliveira Ribeiro
Av. 13	02/02/2022	Penhora quenda	Exe-Proc. nº 0004313-65.2018.8.26.0004	Valdir Oliveira Ribeiro	

OBS 01: O imóvel possui 172,00m² de área construída, conforme Boletim Cadastral disponibilizado pela Prefeitura de Campo Limpo Paulista.

OBS 02: Houve a oposição de Embargos de Terceiro, pelo Sr. Aparecido Sergio Fortes, Sras. Nelcy Rosa Pedrassoli Fortes e Sonia Maria Fortes (Processo nº 1009540-14.2021.8.26.0004), para que



fosse revogada a constrição de penhora sobre o imóvel em comento. Contudo, sua inicial foi indeferida, ocorrendo o trânsito em julgado e, em vista disso, foi definitivamente arquivado.

PENHORA NO ROSTO DOS AUTOS:

Requerimento	Anotação da penhora	Valor	Processo/Origem	Beneficiário / Observações
Fls. 53/57	Fls. 58	R\$ 16.848,92 (Jan/2019)	Proc. nº 0002061-74.2015.5.02.0049	Jesseia Sampar Marsola
Fls. 114	-	R\$ 36.425,67 (Fev/2020)	Proc. nº 1008076-91.2017.8.26.0004	Marcia Silva Guarnieri
Fls. 188/189	Fls. 199	R\$ 911.858,01 (Set/2021)	Proc. nº 0011485-58.2018.8.26.0004	Carlos Roberto Carvalho de Lima e Ondina Moreira Carvalho de Lima

Valor de Avaliação do imóvel: R\$ 400.074,51 (Fev/2022 - Relatório Comparativo fls. 175/180 - Homologação às fls. 203/205).

Valor de avaliação atualizado: R\$ 415.902,44 (Set/2022). O valor de avaliação será atualizado à época das praças através do índice do E. TJ/SP.

Débitos Tributários: R\$ 7.076,20 (Set/2022) - R\$ 4.711,69 referente aos Débitos inscritos na Dívida Ativa e R\$ 2.364,51 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\$ 133.346,22 (Out/2018 – Fls. 50).

02 - A 1ª praça terá início em **04 de novembro de 2022, às 16 horas, e se encerrará no dia 07 de novembro de 2022, às 16 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 07 de novembro de 2022, às 16 horas, e se encerrará em 29 de novembro de 2022, às 16 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).

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.



ALFA LEILÕES
Especialista em Imóveis

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, 29 de setembro de 2022.

Eu, _____, escrevente, digitei.

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

DR. RAPHAEL GARCIA PINTO
JUIZ DE DIREITO