



3ª VARA CÍVEL - FORO REGIONAL III - JABAQUARA

EDITAL DE HASTA PÚBLICA (1ª e 2ª praça) do bem imóvel abaixo descrito, para conhecimento de eventuais interessados e para intimação dos executados: **EVOLUTION COMÉRCIO DE MATERIAL DIDÁTICO LTDA ME (CNPJ/MF Nº 323.510.028-81)** e **VILMA FRANCISCO SCORSFAVA (CPF/MF Nº 271.407.538-06)**, bem como dos terceiros interessados: **SEVAL IMÓVEIS LTDA (CNPJ/MF Nº 05.881.343/0001-26)**, **RAFAEL RIBEIRO PALOSCHI (CPF/MF Nº 337.558.388-50)**, **MARIZA MIGUEL (CPF/MF Nº 228.089.908-63)**, **OLIVIA DE CÁSSIA SCORSFAVA (CPF/MF Nº 074.502.648-62)**, **ALESSANDRA SCORSFAVA PICELI (CPF/MF Nº 170.243.558-08)**, **WALDIRENE SCORSFAVA MELO (CPF/MF Nº 115.591.978-54)**, **ESPÓLIO DE WALDIR SCORSFAVA (CPF/MF Nº 120.242.528-34)**; e dos credores: **MARIA DO CARMO DE CARVALHO (CPF/MF Nº 157.433.278-31)** e **FERNANDO ALBERTO CASTILLO MARTINEZ (CPF/MF Nº 143.627.888-08)**.

A MM. Juíza de Direito Dra. Carolina Bertholazzi, da 3ª Vara Cível - Foro Regional III - Jabaquara, 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 com Pedido de Cobrança de Aluguéis e Encargos, ajuizada por **LURDES DO CÉU FERNANDES (CPF/MF Nº 050.998.198-42)** em face de **EVOLUTION COMÉRCIO DE MATERIAL DIDÁTICO LTDA ME (CNPJ/MF Nº 323.510.028-81)** e **VILMA FRANCISCO SCORSFAVA (CPF/MF Nº 271.407.538-06)**, nos autos do **Processo nº 1017904-85.2015.8.26.0003**, 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, II, 886 e 887 do CPC, e de acordo com as regras expostas a seguir:

01 - IMÓVEL - Localização do Imóvel: Rua Javaes nº 30, Bairro Tupi, Praia Grande, SP - CEP 11703-170 - **Descrição do Imóvel:** Duas casas, totalizando uma área construída de 134,84m² sob o nº 30, junto ao seu respectivo lote de terreno nº 18, quadra nº 08, da Vila Balneária Lusitana/Bairro Tupi, na cidade, medindo 10,00 metros de frente para a Rua Javaes, por 31,70 metros da frente aos fundos, de ambos os lados, tendo nos fundos a mesma medida da frente, encerrando área de 316,05 m2, confrontando de um lado com o lote 19, de outro lado com o lote n.º 03, e nos fundos com o lote 17, todos da mesma quadra.

Dados do Imóvel				
Inscrição Municipal / Codificação nº		170.171.014 / 2.04.04.008.018.0000		
Matrícula Imobiliária nº		62.716		Ofício de Registro de Imóveis de Praia Grande - SP
Ônus				
Registro	Data	Ato	Processo/Origem	Beneficiário / Observações
Av. 05	17/07/2020	Penhora Exequenda	Proc. nº 1017904-85.2015.8.26.0003	Lurdes do Céu Fernandes
Av.07	19/02/2019	Penhora	Proc. nº 1001431-28.2015.5.02.0719	Maria do Carmo de Carvalho
Av. 09	16/05/2022	Indisponibilidade	Proc. nº 1000189-97.2016.5.02.0719	Fernando Alberto Castillo Martinez

OBS 01: Sobre o terreno encontram-se 02 (duas) edificações em 01 (um) pavimento, destinadas ao uso residencial, totalizando 134,84m² de área construída do edifício situado à Rua Javaes nº 30. Sendo que a Residência 01 possui: 01 (uma) Sala de Jantar/Estar, 01 (um) Dormitório, 01 (um) banheiro, 01 (uma) Cozinha/Área de Serviço, e 01 (uma) Varanda. Já a Residência 02 possui: 01



(uma) Sala de Estar, 01 (um) Dormitório, 01 (um) banheiro, 01 (uma) Cozinha, e 01 (uma) área de Serviço (Laudo de Avaliação às fls. 325/384).

OBS 02: Inicialmente foi deferida a penhora de 50% do bem, sendo esta averbada à Av. 05 da Matrícula Imobiliária. No entanto, aditou-se a penhora para 100% do imóvel, conforme Decisão de fls. 537, a qual foi averbada à Av. 08. Sendo assim, será realizado o leilão da integralidade do bem nos termos do artigo 843 do CPC.

OBS 03: A antiga “Rua E” passou a denominar-se “Rua Javaes” (Laudo de Avaliação às fls. 325/384 e Av. 01 da Matrícula Imobiliária).

Valor de Avaliação do imóvel: R\$ 370.000,00 (Dez/2019 – Avaliação às fls. 325/384 – Homologação às fls. 448).

Valor de avaliação atualizado: R\$ 456.696,03 (Ago/2022). O valor de avaliação será atualizado à época das praças.

Débitos Tributários: R\$ 2.268,24 (Ago/2022). Os débitos tributários são sub-rogados no valor da arrematação (artigo 130, Código Tributário Nacional).

Débito Exequendo: R\$ 76.655,66 (Jun/2020 – Fls. 450/454).

02 - A 1ª praça terá início em **14 de outubro de 2022, às 13 horas, e se encerrará no dia 17 de outubro 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 17 de outubro de 2022, às 13 horas, e se encerrará em 07 de novembro de 2022, às 13 horas**. Será considerado arrematante aquele que ofertar o maior lance, sendo que serão aceitos lances iguais ou superiores a 70% do valor da avaliação. 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, e artigo 895, §§ 1º ao 8º, todos 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).



ALFA LEILÕES
Especialista em Imóveis

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, 15 de agosto de 2022.

Eu, _____, escrevente, digitei.

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

DRA. CAROLINA BERTHOLAZZI
JUÍZA DE DIREITO