



ALFA LEILÕES
Especialista em Imóveis

4ª 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: **JOSE ROBERTO DICKER (CPF/MF Nº 292.355.518-03)**; do interessado: **ESPÓLIO DE ANNITA DICKER (CPF/MF Nº 245.677.438.-81)**; bem como do interessado **CONDOMÍNIO VEREDA JUQUEHY (CNPJ/MF Nº 04.901.223/0001-80)**.

O MM. Juiz de Direito Dr. Rodrigo Cesar Fernandes Marinho, da 4ª Vara Cível – 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 do Cumprimento de Sentença, ajuizada por **BRUNA DELLORE JUNQUEIRA DICKER (CPF/MF Nº 284.359.608-46)** em face de **JOSE ROBERTO DICKER (CPF/MF Nº 292.355.518-03)**, nos autos do **Processo nº 1117322-88.2018.8.26.0100** (Processo Principal nº 0013059-90.2016.8.26.0100), 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, II, 886 e 887 do CPC, e de acordo com as regras expostas a seguir:

01 - IMÓVEL - Localização do Imóvel: Rua Benício João dos Santos, nº 801, Casa nº 01, Juquehy, São Sebastião/SP - CEP: 11623-292 - **Descrição do Imóvel:** Casa nº 01 do Condomínio Vereda Juquehy, possuindo a área útil construída privativa de 173,83000m², a área útil construída comum de 8,11625m², totalizando, portanto, a área construída de 181,94625m², correspondendo-lhe a fração ideal de 12,50% no terreno e nas demais coisas de uso comum. Sua construção ocupa a área de 97,37m² do terreno condominial.

Dados do Imóvel				
Inscrição Municipal nº		3133.111.5467.0068.0000 (Código reduzido 19590)		
Matrícula Imobiliária nº		42.594	Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Sebastião/SP	
Ônus				
Registro	Data	Ato	Processo/Origem	Beneficiário / Observações
Av. 03	02/12/2019	Penhora Exequenda	Proc. nº 0001156-70.2018.8.26.0526	Bruna Dellore Junqueira

OBS 01: O imóvel está localizado dentro do Condomínio Vereda Juquehy na praia de São Sebastião, com vista privilegiada para o Litoral Norte, que possui 8 casas residenciais, uma piscina central e portaria 24 horas. O referido condomínio fica entre as praias Barra do Uma e Praia Preta. O imóvel contém no pavimento térreo: sala living, sala de jantar, sala de TV, quarto de empregada, banheiro, área de serviço, cozinha, bar, lavabo e escada de acesso ao pavimento superior; no pavimento superior: hall de circulação, escada de acesso ao mezanino, rouparia, 03 (três) suítes, mezanino, churrasqueira e garagem para 3 veículos (Laudo de Avaliação – fls. 717/752).

OBS 02: O termo de penhora de fls. 157 que corresponde a 50% do imóvel foi retificado para constar a penhora de 100% do imóvel, conforme fls. 905-923.

OBS 03: O Condomínio Vereda Juquehy, propôs ação de Execução de Título Extrajudicial, processo nº 1000876-88.2021.8.26.0587, em trâmite perante a 1ª Vara Cível do Foro de São Sebastião, provenientes de cotas condominiais em aberto, no valor de R\$ 67.499,71 (Jul/2022), conforme planilha de débitos apresentada às fls. 938/939.



ALFA LEILÕES
Especialista em Imóveis

OBS 04: O IPTU é único para todo o condomínio, no entanto, o valor total é rateado entre os 8 condôminos. Sendo que o IPTU de 2022 tem o valor total de R\$ 60.548,74, que corresponde a 7.568,59 para cada um.

Valor de Avaliação do imóvel: R\$ 2.500.000,00 (Out/2021 – Laudo de Avaliação às fls. 717/752)

Valor de avaliação atualizado: R\$ 2.713.021,00 (Jul/2022). O valor de avaliação será atualizado à época das praças.

Débitos Tributários: Não há débitos tributários até a data de confecção desse edital. Eventuais débitos tributários são sub-rogados no valor da arrematação (artigo 130, Código Tributário Nacional).

Débitos Condominiais: R\$ 67.499,71 (Jul/2022).

Débito Exequendo: R\$ 1.527.666,06 (Jul/2022).

02 - A 1ª praça terá início em **22 de agosto de 2022, às 15 horas, e se encerrará no dia 25 de agosto de 2022, às 15 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 iniciando-se em 25 de agosto 2022, às 15 horas e 01 minuto, e se encerrará em 07 de outubro de 2022, às 15 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). 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. 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 - 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.



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, 22 de julho de 2022.

Eu, _____, escrevente, digitei.

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

DR. RODRIGO CESAR FERNANDES MARINHO
JUIZ DE DIREITO