



ALFA LEILÕES
Especialista em Imóveis

VARA ÚNICA - FORO DE JARINU

EDITAL DE HASTA PÚBLICA (1ª e 2ª praça) do bem imóvel abaixo descrito, para conhecimento de eventuais interessados e para intimação dos executados: **CENARIUM EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA (CNPJ/MF Nº 07.902.652/0001-60); TERRA AZUL MARKETING IMOBILIÁRIO LTDA (CNPJ/MF Nº 03.282.206/0001-40)** na pessoa de seu sócio/representante **JOSÉ NOGUEIRA DA SILVA NETO (CPF/MF Nº 664.802.648-00); ESPÓLIO DE CIS JOSÉ SALMI**, neste ato representado por sua inventariante **IRENE AUGUSTO SALMI (CPF/MF Nº 638.534.508-49)** e **FERNANDEZ MERA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS (CNPJ/MF Nº 52.840.709/0001-07)** na pessoa de sócio/representante **GONZALO JAVIER FERNANDEZ RODRIGUEZ (CPF/MF Nº 111.393.868-40)**; bem como dos terceiros interessados **ANTONIO CARLOS FELIX TARIFA DAMACENO (CPF/MF Nº 665.138.398-15); JAÇO EMPREENDIMENTOS E CONSTRUÇÕES LTDA (CNPJ/MF Nº 67.023.960/0001-48); EDUWIRGES PERONI (CPF/MF Nº 674.325.818-00)** e **MARCELO PERONI AGUIAR (CPF/MF Nº 271.219.368-79)**.

O MM. Juiz de Direito Dr. Renato dos Santos, da Vara Única – Foro de Jarinu, 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 de Ação de Rescisão de Contrato Consumerista c/c Pedido de Restituição Integral do Preço, Além de Perdas e Danos, em fase de Cumprimento de Sentença, ajuizada por **ROBERTO JACOMINI (CPF/MF Nº 693.835.458-87)** e **DEJANIRA TIACCI JACOMINI (CPF/MF Nº 668.709.768-12)** em face de **CENARIUM EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA (CNPJ/MF Nº 07.902.652/0001-60); TERRA AZUL MARKETING IMOBILIÁRIO LTDA (CNPJ/MF Nº 03.282.206/0001-40); ESPÓLIO DE CIS JOSÉ SALMI**, neste ato representado por sua inventariante **IRENE AUGUSTO SALMI (CPF/MF Nº 638.534.508-49)** e **FERNANDEZ MERA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS (CNPJ/MF Nº 52.840.709/0001-07)** nos autos do Processo nº 0000037-70.2018.8.26.0301, tendo como Processo Principal o nº 0001098-73.2012.8.26.0301, 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 Joana Sarmazo , Quadra 08, Lote 24, Loteamento Residencial Ventura, Itatiba/SP, CEP: 13252-392 - **Descrição do Imóvel:** Um terreno na Rua Treze, esquina com a Rua Quatro, constituído do lote nº 24, da quadra “08”, situado no loteamento denominado “Residencial Ventura”, localizado no bairro Moenda, perímetro urbano do município de Itatiba – Estado de São Paulo, medindo 11,50m em reta de frente para a rua Treze; 14,14m em curva, na confluência da rua Treze com a rua Quatro 41,00m do lado direito de quem das vias públicas olha para o imóvel, confrontando com a rua Quatro; 50,00m do lado esquerdo, confrontando com o lote nº 23; e, 20,50m nos fundos, onde confronta com o lote nº 12, todos da mesma quadra, encerrando a área total de 1.007. 62m².

Dados do Imóvel		
Inscrição Municipal nº	23461-64-86-02147-0-0331-00000	
Matrícula Imobiliária nº	50.018	Oficial de Registro de Imóveis e Anexos Comarca de Itatiba - SP

Ônus				
Registro	Data	Ato	Processo/Origem	Beneficiário / Observações
Av. 03	16/10/2014	Indisponibilidade	Proc. nº 0001098-73.2012.8.26.0301	Roberto Jacomini e Dejanira Tiaci Jacomini



OBS 01: Conforme averbação nº 02 da Certidão de Matrícula do Imóvel, do contrato padrão, que é parte integrante do processo do loteamento que pertence o imóvel, constam condições estabelecendo normas a serem observadas no aproveitamento do terreno, no tocante às edificações e suas características e demais condições relativas ao respectivo empreendimento, às quais estão submetidos todos os adquirentes, seus herdeiros e sucessores.

OBS 02: O imóvel não possui benfeitoria incorporada e está localizado em loteamento com características exclusivamente residencial (Laudo de Avaliação às fls. 446/496).

Valor de Avaliação do imóvel: R\$ 210.000,00 (Dez/2019 – Laudo de Avaliação às fls. 446/496).

Valor de avaliação atualizado: R\$ 246.914,02 (Jan/2022). O valor de avaliação será atualizado à época das praças.

Débitos Tributários: R\$ 39.855,24 (Jan/2022), sendo que R\$ 35.708,88 referente a débitos tributários de IPTU dos anos de 2012 a 2013 e 2017 a 2018 inscritos em Dívida Ativa e, R\$ 4.146,36 referente a débitos tributários de IPTU do ano de 2022, não inscritos em Dívida Ativa. Os débitos tributários são sub-rogados no valor da arrematação (artigo 130, Código Tributário Nacional).

Taxa Associativa/Débito Condominial: Eventuais valores relativos à Taxa Associativa, não serão de responsabilidade do Arrematante. Eventuais valores relativos à Débitos Condominiais, serão sub-rogados no preço da arrematação, por se tratar de natureza *propter rem*.

Débito Exequendo: R\$ 369.917,10 (Jan/2020 – fls. 432).

02 - A 1ª praça terá início em **11 de abril de 2022, às 17 horas, e se encerrará no dia 14 de abril de 2022, às 17 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 14 de abril de 2022, às 17 horas, e se encerrará em 04 de maio de 2022, às 17 horas.** Será considerado arrematante aquele que ofertar o maior lance, **sendo que serão aceitos lances iguais ou superiores** a 50% 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.alfa-leiloes.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 pela plataforma Alfa Leilões - Especialista em Imóveis (www.alfa-leiloes.com), conduzido pelo Leiloeiro Público Oficial, Davi Borges de Aquino, matriculado na Junta Comercial de São Paulo sob nº 1.070. 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, e exceto os decorrentes de débitos de condomínio, 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 compras à vista, ou parceladas do correspondente ativo, 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, 02 de março 2022.

Eu, _____, escrevente, digitei.

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

DR. RENATO DOS SANTOS
JUIZ DE DIREITO