



ALFA LEILÕES
Especialista em Imóveis

3ª VARA CÍVEL - FORO DE ASSIS

EDITAL DE HASTA PÚBLICA (1ª e 2ª praça) do bem imóvel abaixo descrito, para conhecimento de eventuais interessados e para intimação do executado: **JOÃO PEREIRA DOS SANTOS FILHO (CPF/MF Nº 061.792.738-39)**, e seu cônjuge se casado for, bem como do terceiro interessado **DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DE SÃO PAULO (CNPJ/MF Nº 08.036.157/0001-89)**.

O MM. Juiz de Direito Dr. André Luiz Damasceno Castro Leite, da 3ª Vara Cível – Foro de Assis, 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 Extinção de Condomínio e Alienação Judicial c/c Cobrança de Aluguéis, em fase de Cumprimento de Sentença, ajuizada por **MÔNICA ALEIXO ALVES (CPF/MF Nº 312.478.198-84)** em face de **JOÃO PEREIRA DOS SANTOS FILHO (CPF/MF Nº 061.792.738-39)**, nos autos do **Processo nº 0005213-45.2020.8.26.0047**, tendo como Processo Principal nº 1024087-94.2018.8.26.0576, 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 Libero Badaró, 250, Vila Maria Izabel, Assis/SP – CEP: 19804-520 - **Descrição do Imóvel:** Um imóvel residencial, com 230,96m² de área construída, situado à RUA LIBERO BADARO, lado par, que é parte dos LOTES N. 18,19 e 20, da Quadra N. 08, do loteamento “VILA MARIA ISABEL”, distante 10,00 metros da esquina da Rua Paraná, no município e comarca de ASSIS-SP, medindo 10,00 metros de frente igual metragem nos fundos, por 30,00 metros de frente aos fundos, de ambos os lados, totalizando uma área de 300,00 metros quadrados, e que se confronta: na frente, com a citada Rua Libero Badaró; do lado direito, de quem da rua olha para o imóvel, com parte dos lotes n. 18,19 e 20; do lado esquerdo, com parte dos lotes n.18,19 e 20; e nos fundos, com o lote n.17.

Dados do Imóvel		
Inscrição Municipal nº	3.103.007	
Matrícula Imobiliária nº	35.978	Cartório dos Registros de Imóveis da Comarca de Assis/SP

OBS 01: O imóvel residencial, possui 230,96 m² de área de construída e foi dividido em 5 (cinco) construções: o item 01 corresponde a uma edificação unifamiliar, com área construída de 84,80m². O item 02, possui cobertura de telha cerâmica com estrutura em madeiramento, padrão construtivo para garagem, possuindo área construída de 46,00 m². O item 03 possui área coberta, com 20,16 m² de área construída. O Item 04, atualmente é utilizado para depósito, correspondente a uma edificação residencial unifamiliar, que possui 37,60m² de área construída e o item 05, possui 42,40 m² de área construída, denominada área de garagem (Laudo de Avaliação às fls. 67/95).

Valor de Avaliação do imóvel: R\$ 236.336,42 (Jul/2021 – Laudo de Avaliação às fls. 67/95 - Homologação às fls. 100).

Valor de avaliação atualizado: R\$ 252.129,78 (Fev/2022). O valor de avaliação será atualizado à época das praças.

Débitos Tributários: R\$ 11.734,94 (Fev/2022), sendo R\$ 10.928,04 referente a Débitos inscritos em Dívida Ativa dos anos de 2012 a 2021 e R\$ 806,90 referente a Débitos Tributário de 2022 não inscritos em Dívida Ativa. Os débitos tributários são sub-rogados no valor da arrematação (artigo 130, Código Tributário Nacional).



Débito Exequendo: R\$ 133.082,50 (Ago/2021 – fls. 111/114).

02 - A 1ª praça terá início em **28 de março de 2022, às 15 horas e 30 minutos, e se encerrará no dia 31 de março de 2022, às 15 horas e 30 minutos.** 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 31 de março de 2022, às 15 horas e 30 minutos, e se encerrará em 20 de abril de 2022, às 15 horas e 30 minutos.** 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.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. 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, artigo 843, e artigo 895, §§ 1º ao 8º, todos 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.

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 - 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.

15 - 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 fevereiro de 2022.

Eu, _____, escrevente, digitei.

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

DR. ANDRE LUIZ DAMASCENO CASTRO LEITE
JUIZ DE DIREITO