



2ª VARA - FORO DE VINHEDO
ALIENAÇÃO PARTICULAR (PROVIMENTO CSM Nº 1496/2008)

EDITAL DE ALIENAÇÃO PARTICULAR do bem abaixo descrito, para conhecimento de eventuais interessados e para intimações dos Executados **NEUZA MARIA DA CRUZ FERRAGUT (CPF/MF Nº 719.276.628-34)** e **CLAUDIO CESAR FERRAGUT (CPF/MF Nº 719.276.548-15)**.

A MM. Juíza de Direito Dra. Euzy Lopes Feijó Liberatti, da 2ª Vara – Foro de Vinhedo, 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 Cobrança em fase de Cumprimento de Sentença, ajuizada por **ASSOCIAÇÃO DOS PROPRIETÁRIOS DO RESIDENCIAL TERRAS DE SÃO FRANCISCO (CNPJ/MF Nº 05.777.045/0001-90)**, em face de **NEUZA MARIA DA CRUZ FERRAGUT (CPF/MF Nº 719.276.628-34)** e **CLAUDIO CESAR FERRAGUT (CPF/MF Nº 719.276.548-15)**, nos autos do **Processo nº 0001945-05.2011.8.26.0659**, e foi designada a venda do bem descrito abaixo, nos termos dos artigos 237 a 245 dos Provimentos nº 50/1989 e 30/2013 da Corregedoria Geral de Justiça/SP que disciplina a Alienação Particular, assim como o artigo 879, I e 880, CPC, e de acordo com as regras expostas a seguir:

01 - IMÓVEL - Localização do Imóvel: Alameda Biguá, nº71 - Residencial Terras de São Francisco II, Vinhedo - SP, CEP 13280-000 - **Descrição do Imóvel:** Uma casa com 166,50m2 de área construída, localizada na Alameda Biguá, nº71, do Residencial Terras de São Francisco II (antigo lote nº19 da quadra 06), com a área total de 360,00m2, em Vinhedo – SP.

Dados do Imóvel				
Inscrição Municipal nº		04.485.019-0		
Matrícula Imobiliária nº		24.448		
Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Vinhedo/SP				
Ônus				
Registro	Data	Ato	Processo/Origem	Beneficiário / Observações
Av. 03	23/07/2018	Penhora Exequenda	Proc. nº 0001945-05.2011.8.26.0659	Claudio Cesar Ferragut e Neuza Maria da Criz Ferragut
Av. 04	23/07/2018	Penhora Exequenda	Proc. nº 0001945-05.2011.8.26.0659	Claudio Cesar Ferragut e Neuza Maria da Cruz Ferragut

OBS 01: O loteamento Residencial Terras de São Francisco II localiza-se entre a Estrada da Boiada e a Avenida João Páffaro, nº2000 (Rodovia Vinhedo-Louveira), na cidade de Vinhedo, possuindo duas entradas, tanto para Estrada da Boiada como para Avenida João Páffaro nº2000 (Laudo de Avaliação às fls. 310/329).

OBS 02: O imóvel possui vaga para 02 (dois) veículos, cozinha, banheiro e quartos, bem como 01 (uma) piscina nos fundos da casa.

Valor de Avaliação: R\$ 652.995,36 (Jan/2019 – Laudo de Avaliação às fls. 310/329 – Homologação às fls. 362).



Valor de avaliação atualizado: R\$ 792.519,50 (Fev/2022). O valor de avaliação será atualizado à época das praças.

Débitos Tributários: R\$ 46.015,76 (Fev/2022). Sendo R\$ 43.978,01 referentes a débitos inscritos na Dívida Ativa e R\$ 2.037,75 referente a débitos não inscritos na dívida ativa. Os débitos tributários são sub-rogados no valor da arrematação (artigo 130, Código Tributário Nacional).

Débito Exequendo/Taxa Associativa: R\$ 187.511,83 (Jan/2022).

02 - A Alienação Particular terá início em **18 de março de 2022, às 13 horas, e se encerrará no dia 19 de abril de 2022, às 13 horas**. Será considerado arrematante aquele que ofertar o maior lance, desde que sejam lances iguais ou superiores a 80% do valor da avaliação. Eventuais propostas de compra com outras condições serão submetidas à apreciação do MM. Juízo.

03 - A alienação será realizada pela plataforma Alfa Leilões - Especialista em Imóveis (www.alfaleiloes.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> (artigo 12 e 13 da Resolução 236/2016).

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 ato. Em até 3 horas após o encerramento do ato, 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, e deverá ser paga mediante DOC, TED ou depósito em dinheiro, no prazo de até 01 (um) dia útil a contar do encerramento do ato na conta bancária do Leiloeiro Oficial, a ser informada 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 ao leiloeiro no prazo estipulado, pode configurar fraude em hasta pública (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 236/2016).

11 - O arrematante arcará com os débitos pendentes que recaiam sobre o bem, exceto tributários, conforme 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 - 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.alfa-leiloes.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, 17 de fevereiro de 2022.

Eu, _____, escrevente, digitei.

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



ALFA LEILÕES
Especialista em Imóveis

DRA. EUZY LOPES FEIJÓ LIBERATTI
JUIZA DE DIREITO