



ALFA LEILÕES
Especialista em Imóveis

VARA ÚNICA - FORO DE RIO DAS PEDRAS

EDITAL DE HASTA PÚBLICA (1ª e 2ª praça) dos bens imóveis abaixo descritos, para conhecimento de eventuais interessados e para intimação dos executados: **DISTRIBUIDORA ROBLES LTDA (CNPJ/MF Nº 61.188.017/0001-09)**, **JOSE ARISTIDES PASSOS SANCHES (CPF/MF Nº 946.476.158-04)** e **DINORAH GOMES SANCHES (CPF/MF Nº 039.955.098-43)**, bem como dos terceiros interessados **SOLUCAO - SERVICO DE APOIO ADMINISTRATIVO LTDA (CNPJ/MF Nº 02.763.169/0001-29)** e **CONDOMINIO CAPELA DO BARREIRO (CNPJ/MF Nº 52.352.457/0001-69)**.

O MM. Juiz de Direito Dr. Dalton Lacerda Vidal Vital Filho, da Vara Única – Foro de Rio das Pedras, 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 Execução de Quantia Certa Contra Devedor Solvente, ajuizada por **ARCOR DO BRASIL LTDA (CNPJ/MF Nº 54.360.656/0001-44)** neste ato representada por **SERGIO ORLANDO ASIS (CPF/MF Nº 216.135.788-30)** em face de **DISTRIBUIDORA ROBLES LTDA (CNPJ/MF Nº 61.188.017/0001-09)**, **JOSE ARISTIDES PASSOS SANCHES (CPF/MF Nº 946.476.158-04)** e **DINORAH GOMES SANCHES (CPF/MF Nº 039.955.098-43)**, nos autos do **Processo nº 0000991-59.2004.8.26.0511**, e foi designada a venda dos bens descritos 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 – IMÓVEIS

LOTE 01 - Localização do Imóvel: Estrada Municipal Pedro de Assis, s/n, Unidade Autônoma 66, Capela do Barreiro, Itatiba/SP – CEP: 13252-675 - **Descrição do Imóvel:** Unidade autônoma na passagem E-1, designada sob o nº 66, no Condomínio Capela do Barreiro, perímetro urbano da cidade e comarca de Itatiba, com 2.000,80m², de área útil de propriedade exclusiva, medindo 27,00m de frente para referida passagem; 60,00m do lado direito, confrontando com a unidade 67; 62,00m do lado esquerdo, confrontando com a unidade 65; e 38,60m nos fundos, confrontando com as unidades 75 e 76, correspondendo-lhe uma fração ideal de 0,25511%, ou seja 1/392 avos nas partes comuns indivisíveis do condomínio.

			Dados do Imóvel	
Inscrição Municipal nº			24333-31-43-00381-0-0894-00000 (Registro: 10364)	
Matrícula Imobiliária nº			24.244	Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Itatiba/SP
Ônus				
Registro	Data	Ato	Processo/Origem	Beneficiário / Observações
Av. 08	14/03/2018	Penhora Exequenda	Proc. nº 0000991-59.2004.8.26.0511	Arcor do Brasil LTDA

Valor de Avaliação do imóvel: R\$ 344.857,97 (Jul/2021 – Relatório Comparativo às fls. 616/620).

Valor de avaliação atualizado: R\$ 365.454,80 (Jan/2022). O valor de avaliação será atualizado à época das praças.

Débitos Tributários: R\$ 17.115,73 (Dez/2021), sendo R\$ 15.925,47 referente aos Débitos inscritos na Dívida Ativa dos anos de 2012 a 2020 e R\$ 1.190,26 referente ao IPTU do ano de 2021 não inscrito na Dívida Ativa. Os débitos tributários são sub-rogados no valor da arrematação (artigo 130, Código Tributário Nacional).



Débito Condominial: Há um acordo firmado entre o Condomínio Capela do Barreiro e a empresa Solução - Serviço de Apoio Administrativo LTDA, no valor de R\$ 100.011,00, sendo que R\$ 83.689,20 referente a débitos condominiais e custas processuais iniciais e R\$ 16.321,80 a título de honorários advocatícios (Out/2018). O referido acordo está sendo cumprido (Dez/2021).

LOTE 02 - Localização do Imóvel: Estrada Municipal Pedro de Assis, s/n, Unidade Autônoma 65, Capela do Barreiro, Itatiba/SP – CEP: 13252-675 - **Descrição do Imóvel:** Unidade autônoma na passagem E-1, designada sob o nº 65, no Condomínio Capela do Barreiro, perímetro urbano da cidade e comarca de Itatiba, com 488,45 m² de área construída e 2.063,25m², de área útil de propriedade exclusiva, medindo 27,50m de frente para referida passagem; 62,00m do lado direito, confrontando com a unidade 66; 64,00m do lado esquerdo, confrontando com a unidade 64; e 38,00m nos fundos, confrontando com as unidades 76 e 77, correspondendo-lhe uma fração ideal de 0,25511%, ou seja 1/392 avos nas partes comuns indivisíveis do condomínio.

			Dados do Imóvel	
Inscrição Municipal nº			24333-31-43-00381-0-0867-00000 (Registro: 10363)	
Matrícula Imobiliária nº			24.246	Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Itatiba/SP
Ônus				
Registro	Data	Ato	Processo/Origem	Beneficiário / Observações
Av. 08	14/03/2018	Penhora Exequenda	Proc. nº 0000991-59.2004.8.26.0511	Arcor do Brasil LTDA

OBS 01: Em consulta aos documentos emitidos no site da Prefeitura de Itatiba, há uma área construída de 488,45m².

Valor de Avaliação do imóvel: R\$ 1.934.479,09 (Jul/2021 – Relatório Comparativo às fls. 624/628).

Valor de avaliação atualizado: R\$ 2.050.017,00 (Jan/2022). O valor de avaliação será atualizado à época das prações.

Débitos Tributários: R\$ 70.108,37 (Dez/2021), sendo R\$ 65.640,79 referente aos Débitos inscritos na Dívida Ativa dos exercícios de 2012 a 2020 e R\$ 4.467,58 referente ao IPTU do ano de 2021 não inscrito na Dívida Ativa. Os débitos tributários são sub-rogados no valor da arrematação (artigo 130, Código Tributário Nacional).

Débito Condominial: Há um acordo celebrado entre o Condomínio Capela do Barreiro e a empresa Solução - Serviço de Apoio Administrativo LTDA, no valor de R\$ 100.011,00, sendo que R\$ 83.689,20 referente a débitos condominiais e custas processuais iniciais e R\$ 16.321,80 a título de honorários advocatícios (Out/2018). O acordo está sendo cumprido (Dez/2021).

OBSERVAÇÃO PARA TODOS OS LOTES:

OBS 01: Os executados José Aristides Passos Sanches e Dinorah Gomes Sanches se manifestaram às fls. 642 alegando que os imóveis penhorados descritos nas Certidões de Matrículas nºs 24.244 e 24.246, ambas registradas no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Itatiba/SP, pertencem a terceiros. O MM. Juízo reconheceu às fls. 306/318, fraude à execução, visto que as transmissões das propriedades foram realizadas após o ajuizamento da presente ação. Desse modo, o registro nº 06 da Matrícula Imobiliária nº 24.244 e o registro nº 06 da Certidão de Matrícula nº 24.246, ambas



registradas no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Itatiba/SP, irão ser baixados, em virtude do reconhecimento da fraude à execução pelo D. Juízo.

OBS 02: O Condomínio Capela do Barreiro ajuizou uma ação em face da empresa Solução - Serviço de Apoio Administrativo LTDA, Processo nº 1001324-14.2018.8.26.0281, em trâmite perante a 1ª Vara Cível do Foro de Itatiba acerca de cotas condominiais em aberto. Houve acordo entre as partes, no montante de R\$ 100.011,00, sendo que R\$ 83.689,20 referente a débitos condominiais e custas processuais iniciais e R\$ 16.321,80 a título de honorários advocatícios (Out/2018). O referido acordo está sendo adimplido (Dez/2021).

OBS 03: Foi requerida e cumprida a penhora nos rostos dos autos do Processo nº 1042313-91.2016.8.26.0100, em trâmite perante 34ª Vara Cível do Foro Central Cível, no montante de R\$ 235.813,86 (Set/2004).

Débito Exequendo: R\$ 1.369.419,00 (Jan/2021 – fls. 563).

02 - A 1ª praça terá início em 07 de março de 2022, às 13 horas e 30 minutos, e se encerrará no dia 10 de março de 2022, às 13 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 10 de março de 2022, às 13 horas e 30 minutos, e se encerrará em 30 de março de 2022, às 13 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. 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 e artigo 895, §§ 1º ao 8º do CPC).

03 - O leilão será realizado 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> (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.



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, 19 de janeiro de 2022.

Eu, _____, escrevente, digitei.

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

DR. DALTON LACERDA VIDAL VITAL FILHO
JUIZ DE DIREITO