



2ª VARA CÍVEL - FORO REGIONAL VI – PENHA DE FRANÇA

EDITAL DE HASTA PÚBLICA (1ª e 2ª praça) do bem imóvel abaixo descrito, para conhecimento de eventuais interessados e para intimação dos executados: **VIA SPE 118 EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES S/A (CNPJ/MF Nº 15.088.847/0001-47)**, na pessoa de seus sócios/representantes **FERNANDO MARCIO QUEIROZ (CPF Nº 003.811.526-34)** e **LUIZ FERNANDO ALMEIDA DE DOMENICO (CPF Nº 155.768.259-34)**, e seu credor fiduciário **BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A (CNPJ/MF 90.400.888/001-42)**.

A MM. Juíza de Direito Dra. Deborah Lopes, da 2ª Vara Cível - Foro Regional VI – Penha de França, 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 Rescisão Contratual, Cumulada com Pedido de Tutela de Urgência, Devolução de Quantias Pagas e Outros Pleitos em fase de Cumprimento de Sentença, ajuizada por **GIVALDO RAIMUNDO DE CARVALHO (CPF Nº 055.667.928-80)** em face de **VIA SPE 118 EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES S/A (CNPJ/MF Nº 15.088.847/0001-47)**, nos autos do **Processo nº 0000780-87.2021.8.26.0006**, tendo como processo principal o de nº 1012674-48.2018.8.26.0006, 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: Avenida Salgado Filho, nº 2.120 e 2.150 – sala 810C, Roncador, Guarulhos/SP, CEP: 07115-000 - **Descrição do Imóvel:** Sala 810 C, localizada no 8º pavimento, integrante do empreendimento denominado “Condomínio Via Alameda”, situado na Avenida Salgado Filho, 2.120 e 2.150, esquina com a Rua Carmela Antônia Franganiello Ceccinato, 400, no bairro do Roncador, em Guarulhos/SP, que possui a área privativa de construção de 37,620m²; área de uso comum de divisão não proporcional de 9,566m²; área de uso comum de divisão não proporcional descoberta de 0,444m²; área de uso comum de divisão proporcional de 19,843m²; área de uso comum de divisão proporcional descoberta de 0,869m²; área real total de construção de 67,029m²; área real total de construção descoberta de 1,313m; coeficiente de proporcionalidade de 0,10669%; fração ideal no terreno de 11,602m², corresponde a esta unidade autônoma o direito ao uso de 01 (uma) vaga para veículos automotores, comum, indeterminada, sujeito a manobrista, coberta ou descoberta.

Dados do Imóvel				
Inscrição Municipal nº		083.83.85.0005.00.000		
Matrícula Imobiliária nº		159.088		
2º Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de Guarulhos/SP				
Ônus				
Registro	Data	Ato	Processo/Origem	Beneficiário / Observações
AV. 02	30/11/2018	Hipoteca	-	Banco Santander S. A
AV. 02	30/11/2018	Alienação Fiduciária	-	Banco Santander S. A

OBS 01: Foi deferida a penhora do imóvel, conforme consta na decisão de fls. 28, todavia, esta ainda não se encontra averbada na certidão de matrícula do referido imóvel.

OBS 02: As fls. 19/20, o executado juntou o Termo de Liberação Hipotecária. Desta forma, a hipoteca que recai sobre o imóvel pode ser cancelada perante o Cartório de Registro de Imóveis.



Valor de Avaliação do imóvel: R\$ 178.456,33 (Jul/2021 – Avaliação às fls. 48/53).

Valor de avaliação atualizado: R\$ 181.863,02 (Set/2021). O valor de avaliação será atualizado à época das praças.

Débitos Tributários: Eventuais débitos tributários serão sub-rogados no valor da arrematação (artigo 130, Código Tributário Nacional).

Débitos Condominiais: R\$ 2.094,57 (Out. 2021)

Débito Exequendo: R\$ 196.408,77 (Abr/2021 - fls. 32).

02 - A 1ª praça terá início em 22 de novembro de 2021, às 13 horas e 30 minutos, e se encerrará no dia 25 de novembro de 2021, 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 seguirá-se sem interrupção, iniciando-se em 25 de novembro de 2021, às 13 horas e 30 minutos, e se encerrará em 15 de dezembro de 2021, às 13 horas e 30 minutos.** 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.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 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 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 a 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.



ALFA LEILÕES
Especialista em Imóveis

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, 15 de outubro de 2021.

Eu, _____, escrevente, digitei.

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

DRA. DEBORAH LOPES
JUÍZA DE DIREITO