



ALFA LEILÕES
Especialista em Imóveis

33ª VARA CÍVEL - FORO CENTRAL CÍVEL

EDITAL DE HASTA PÚBLICA (1ª e 2ª praça) dos bens imóveis abaixo descritos, para conhecimento de eventuais interessados e para intimação dos executados: **FRANCISCO MEIRELES NETO (CPF/MF Nº 867.674.968-04)**, e seu cônjuge **NEUSA DOS SANTOS MEIRELES (CPF/MF Nº 823.188.088/72)** e **SIMONE ANDREATTO OLIVEIRA (CPF/MF Nº 141.635.218-01)**, bem como dos terceiros interessados **JEFFERSON ALVES BATISTA (CPF/MF Nº 154.581.928-93)**; **ADRIANE ANDREATTO BASTISTA (CPF/MF Nº 261.941.088-60)** e **ROCA DISTRIBUIDORA DE PRODUTOS ALIMENTÍCIOS (CNPJ/MF Nº 46.118.949/0001-91)**.

O MM. Juízo de Direito Dr. Douglas Iecco Ravacci, da 33ª Vara Cível - Foro Central Cível, 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 Por Quantia Certa Contra Devedor Solvente, ajuizada por **CCB BRASIL – CHINA CONSTRUCTION BANK (BRASIL) BANCO MÚLTIPLO S/A. (CNPJ/MF Nº 07.450.604/0001-89)** em face de **FRANCISCO MEIRELES NETO (CPF/MF Nº 867.674.968-04)** e **SIMONE ANDREATTO OLIVEIRA (CPF/MF Nº 141.635.218-01)**, nos autos do **Processo nº 1052358-62.2013.8.26.0100**, 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: Prédio Residencial situado na Rua 62, nº 165, no loteamento Ninho Verde I – Eco Residence, Quadra/SP, CEP: 182.55-000 - **Descrição do Imóvel:** Um prédio residencial situado na rua 62, sob o nº 165 (antigo nº 20 da quadra F1), com frente para a Rua 62, do loteamento denominado Ninho Verde – Gleba I, situado na zona urbana do município de Quadra, Comarca de Tatuí-SP, com as seguintes medidas e confrontações: mede 15,00m de frente para a Rua 62; do lado direito de quem da rua olha para o imóvel, mede 30,00m, confrontando com o lote 19; do lado esquerdo mede 30,00m, confrontando com o lote 21; e nos fundos mede 15,00m, confrontando com o lote 09, encerrando a área de 450,00m².

Dados do Imóvel		
Inscrição Cadastral nº	01.040.0020	
Matrícula Imobiliária nº	54.276	Registro de Imóveis e Anexos de Tatuí – S. Paulo - SP

Ônus				
Registro	Data	Ato	Processo/Origem	Beneficiário / Observações
AV. 07	26/05/2020	Penhora Exequenda	Proc. nº 1052358-62.2013.8.26.0100	CCB Brasil – China Construction Bank (Brasil) Banco Múltiplo S/A

OBS 01: Conforme averbação nº 02 foi construído um prédio residencial com área edificada de 149,97m², o qual recebeu o nº 165, contendo: 1 varanda, 1 churrasqueira, 1 sala jantar/lareira, 1 cozinha, 3 dormitórios, 2 banheiros, 1 WC e 1 lavanderia.

OBS 02: Consta na averbação nº 08, a declaração de ineficácia da alienação do registro nº 6, qual seja, transferência do referido imóvel para o Sr. Jefferson Alves Batista. Isto porque, fora reconhecida a fraude à execução (relacionada ao processo nº 0145477-65.2011.8.26.0100), conforme ofício e sentença, proferida nos autos dos Embargos de Terceiro nº 1064301-66.2019.8.26.0100, o qual encontra-se extinto.



Valor de Avaliação total dos imóveis: R\$ 360.000,00 (Fev/2021 – Avaliação às fls. 413/417).

Valor de Avaliação atualizado: R\$ 370.992,13 (Jun/2021). O valor de avaliação será atualizado à época das praças.

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

Lote 02 - Localização do Imóvel: Prédio Residencial situado na rua 61, nº 386, no loteamento Ninho Verde I – Eco Residence, Quadra/SP, CEP: 182.55-000 - **Descrição do Imóvel:** Um prédio residencial situado na rua 61, sob o nº 386, (antigo nº 09 da quadra FI), do loteamento denominado Ninho Verde-Gleba I, situado na zona urbana do município de Quadra, da comarca de Tatuí/SP, com as seguintes medidas e confrontações: medindo 15,00m de frente para a rua 61, do lado direito de quem da rua olha para o imóvel, mede 30,00m e confronta com o lote 08; do lado esquerdo de quem da rua olha para o imóvel mede 30,00m, e confronta com o lote 10; nos fundos mede 15,00m e confronta com o lote 20, encerrando a área com 450,00m².

Dados do Imóvel					
Inscrição Cadastral nº		01.040.0009			
Matrícula Imobiliária nº		67.766	Registro de Imóveis e Anexos de Tatuí – SP		
Ônus					
Registro	Data	Ato	Processo/Origem		Beneficiário / Observações
AV. 07	26/05/2020	Penhora Exequenda	Proc. nº 1052358-62.2013.8.26.0100	CCB Brasil – China Construction Bank (Brasil) Banco Múltiplo S/A	

OBS 01: Conforme averbação nº 02 foi construído um prédio residencial com área edificada de 104,50m², o qual recebeu o nº 386, contendo: 1 abrigo, 1 churrasqueira e 1 depósito, com frente para a rua 61, bairro ninho verde, na cidade de Quadra/SP.

OBS 02: Em seu registro nº 06, houve a transferência de imóvel em comento para o Sr. Jefferson Alves Batista.

Valor de Avaliação total dos imóveis: R\$ 260.000,00 (Fev/2021 – Avaliação às fls. 413/417).

Valor de Avaliação atualizado: R\$ 267.938,75 (Jun/2021). O valor de avaliação será atualizado à época das praças.

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

OBS Para Todos os Lotes: Houve a oposição de Embargos de Terceiro, nº 1065473-77.2018.8.26.0100, pelo Sr. Jefferson Alves Batista e Adriane Andreatto Batista, em que pretendiam a declaração de eficácia das aquisições dos imóveis pela inexistência de fraude à execução com relação aos imóveis de matrícula nº 91.414 registrado perante o 2º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Jundiaí; matrícula nº. 54.276, registrado perante o Registro de Imóveis da Comarca de Tatuí/SP e matrícula nº 67.766 registrado perante o Registro de Imóveis da Comarca de Tatuí. A ação foi julgada parcialmente procedente, determinando o levantamento da penhora sobre o imóvel que não é objeto deste leilão e serve de residência aos Embargantes, este matriculado sob o nº 45.952, localizado em Sorocaba. A r. decisão transitou em julgado em 28/05/2020.



Débito Condominial: Eventuais débitos condominiais não adimplidos pelo valor da arrematação serão de responsabilidade do Arrematante.

Débito Exequendo: R\$ 1.737.504,99 (Dez/2018 – fls. 303/306).

02 - A 1ª praça terá início em **26 de julho de 2021, às 14 horas e 30 minutos, e se encerrará no dia 29 de julho de 2021, às 14 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 29 de julho de 2021, às 14 horas e 30 minutos, e se encerrará em 18 de agosto de 2021, às 14 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 (artigo 892, § 2º, 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, a economia e a 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, 17 de junho de 2021.

Eu, _____, escrevente, digitei.

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

DR. DOUGLAS IECCO RAVACCI
JUIZ DE DIREITO