



22ª VARA CÍVEL - FORO CENTRAL CÍVEL

EDITAL DE HASTA PÚBLICA (1ª e 2ª praça) da nua propriedade do bem imóvel abaixo descrito, para conhecimento de eventuais interessados e para intimação das executadas: **ESPÓLIO DE MARIA DE FÁTIMA APARECIDA MAURICIO AMARAL (CPF/MF nº 754.283.938-15)** na pessoa de sua herdeira e também executada **RITA DE CASSIA APARECIDA MAURICIO AMARAL (CPF/MF nº 309.929.128-57)** e seu cônjuge se casada for; dos interessados **CLAUDIA DANIELA RUIZ (CPF/MF nº 219.760.388-47)**, **MUNICÍPIO DE BERTIOGA (CNPJ/MF nº 68.020.916/0001-47)**; bem como dos credores **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO ATIBAIA (CNPJ/MF nº 57.649.733/0001-79)**, **TARCILIO TOMAZ DE AQUINO (CPF/MF nº 026.404.678-16)** e **JOSÉ MAGNO RIBEIRO SIMÕES (CPF/MF nº 286.525.968-40)**.

O MM. Juiz de Direito Dr. Fernando Henrique de Oliveira Biolcati, da 22ª 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 de Título Extrajudicial, ajuizada por **MAIDIR APARECIDA ASPRINO (CPF/MF nº 669.066.018-49)** em face do **ESPÓLIO DE MARIA DE FÁTIMA APARECIDA MAURICIO AMARAL (CPF/MF nº 754.283.938-15)** na pessoa de sua herdeira e também executada **RITA DE CASSIA APARECIDA MAURICIO AMARAL (CPF/MF nº 309.929.128-57)**, nos autos do **Processo nº 1105634-95.2019.8.26.0100**, e foi designada a venda da nua propriedade 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: Passeio das Araucárias, nº 564 – Lotes nºs 45/46 – Riviera de São Lourenço – Bosque da Orla – Bertioiga/SP – CEP 11261-807 - **Descrição do Imóvel:** Um prédio sob o nº 564, situado no Passeio das Araucárias, com 467,29m² de área construída, junto aos seus lotes de terreno nºs. 45 e 46 da Quadra "A", do Bosque da Orla, no loteamento denominado Riviera de São Lourenço, no perímetro urbano do Município de Bertioiga, da Comarca de Santos, medindo: 30,00 metros de frente; 32,00 metros da frente aos fundos de ambos os lados e 26,98 metros nos fundos, encerrando a área de 911,60 m2., confrontando pela frente com a mencionada via pública; à direita de quem da mencionada Rua olha o terreno, com a Passagem de Pedestres; do lado esquerdo com o lote nº.44 e nos fundos, com o sistema de recreio.

Dados do Imóvel		
Inscrição Municipal nº	97.224.045.000	
Matrícula Imobiliária nº	40.766	1º Cartório de Registro de Imóveis de – Comarca de Santos

Ônus				
Registro	Data	Ato	Processo/Origem	Beneficiário / Observações
AV. 09	20/01/2017	Indisponibilidade	Proc. nº 0091700-41.2001.5.15.0079	Tarcilio Tomas de Aquino
AV. 11	17/02/2021	Presente Ação de Execução de Título Extrajudicial - Transação	Proc. nº 1105634-95.2019.8.26.0100	Maidir Aparecida Asprino
AV. 12	06/05/2020	Penhora da Nua Propriedade	Proc. nº 0051231-33.2018.8.26.0100	Condomínio Edifício Atibaia
AV. 13	14/07/2020	Penhora Exequenda da Nua Propriedade	Proc. nº 1105634-95.2019.8.26.0100	Maidir Aparecida Asprino

OBS 01: Conforme averbação nº 01 da supradita matrícula, consta usufruto em favor de Maria de Fátima Aparecida Maurício Amaral e seu cônjuge José Carlos Amaral. Entretanto, embora tenha sido deferida a penhora da nua propriedade, foi possível verificar que às fls. 53/55 constou informações



sobre o óbito dos usufrutuários. Desta feita, nos termos do artigo 1.410, I, do CC, o usufruto foi extinto pela morte dos usufrutuários.

OBS 02: Na averbação nº 02, o módulo 19, onde se localiza o imóvel, alterou-se para Bosque da Orla, onde possui uma área construída de 467,29m², sob o nº 564, nos termos da averbação nº 03.

OBS 03: De acordo com o Laudo de avaliação (fls. 453/515), o imóvel é localizado com distância aproximada em linha reta de 500 metros para o mar, além de ser uma edificação caracterizada como Padrão Luxo. O edifício foi composto por 3 ambientes, quais sejam: térreo externo, o qual conta com piscina infantil integrada com a de adulto, garagem coberta para dois veículos, área de churrasqueira com dois lavabos e despensa, piso, fachada, telhado e divisa do lote; térreo interno, o qual conta com três salas (sendo elas: jogos, jantar e living), lavabo, cozinha com copa integrada e despensa, área de serviço com cozinha, lavanderia, dormitório com banheiro para zelador e escadaria; pavimento superior interno, o qual conta com sala íntima, 5 (cinco) suítes, sendo 4 (quatro) delas com sacada e 1 (uma) suíte master com sacada e closet. Ademais, o loteamento Riviera de São Lourenço dispõe de sistema de saneamento básico (coleta, tratamento e distribuição de água e coleta e tratamento de esgoto), sistema de administração e manutenção (gerenciamento de resíduos, conservação de ruas, praças, avenidas, áreas verdes, praia, canais de drenagem) e segurança (monitoramento CFTV, montada, motorizada e canina).

OBS 04: Nos autos da Ação de Cobrança de Condomínio, em fase de Cumprimento de Sentença, nº 0051231-33.2018.8.26.0100, em trâmite pela 35ª Vara Cível do Foro Central Cível, onde figura como parte Exequente o Condomínio Edifício Atibaia e parte Executada a Sra. Rita de Cassia Aparecida Mauricio Amaral e Espólio de Maria de Fatima Aparecida Mauricio Amaral, também fora deferida a penhora da nua propriedade do presente imóvel, a qual está averbada na Matrícula Imobiliária sob o nº 12, conforme é possível verificar na tabela de ônus acima. Atualmente o processo encontra-se em fase de execução.

OBS 05: Nos autos deste processo, às fls. 65, fora juntado Ofício da 7ª Vara Cível do Foro Central Cível relativamente ao processo nº 0005364-76.2002.8.26.0100, deferindo a penhora no rosto dos autos, para a satisfação do valor de R\$ 1.057.689,59 (Mai/2020), em favor do Sr. José Magno Ribeiro Simões.

Valor de Avaliação do imóvel: R\$ 5.025.500,00 (Abr/2021 – fls. 453/515).

Valor de avaliação atualizado: R\$ 5.093.025,00 (Jun/2021). O valor de avaliação será atualizado à época das praças.

Débitos Tributários: R\$ 279.223,77 (Jun/2021). Os débitos tributários são sub-rogados no valor da arrematação (artigo 130, Código Tributário Nacional).

Débito Exequendo: R\$ 510.529,54 (Jun/2021 - às fls. 532).

Débitos Condominiais: R\$ 1.442,50 (Jun/2021). Os débitos condominiais não adimplidos pelo valor da arrematação serão de responsabilidade do Arrematante.

02 - A 1ª praça terá início em 03 de agosto de 2021, às 15 horas, e se encerrará no dia 06 de agosto de 2021, às 15 horas. 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 06 de agosto de 2021, às 15 horas, e se encerrará em 26 de agosto de 2021, às 15 horas.** Será considerado arrematante



aquele que ofertar o maior lance, sendo que serão aceitos lances iguais ou superiores a 70% 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.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. 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.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 (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.

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, 28 de junho de 2021.

Eu, _____, escrevente, digitei.

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

DR. FERNANDO HENRIQUE DE OLIVEIRA BIOLCATI
JUIZ DE DIREITO