



ALFA LEILÕES
Especialista em Imóveis

1ª VARA CÍVEL - FORO DE CAMPINAS

EDITAL DE HASTA PÚBLICA (1ª e 2ª praça) dos direitos dos bens imóveis abaixo descritos, para conhecimento de eventuais interessados e para intimação dos executados: **YOLANDA MUNARINI MAGALHÃES (CPF Nº 049.936.568-23)**, e seu cônjuge se casada for; **SILVIO JOSÉ MAGALHÃES (CPF Nº 031.044.028-92)**; e seu cônjuge se casado for, bem como da interessada **PARQUE DA MANTIQUEIRA PARTICIPAÇÕES S/A (CNPJ/MF Nº 01.714.758/0001-54)**; e dos credores **JONAS ELIAS COTIA (CPF/MF Nº 179.945.448-78)** e **FLORIVALDO PEREIRA DA SILVA (CPF/MF Nº 277.229.598-22)**.

O MM. Juiz de Direito Dr. Renato Siqueira De Pretto, da 1ª Vara Cível - Foro de Campinas, 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 LOTEAMENTO RESIDENCIAL "PARQUE DA MANTIQUEIRA" (CNPJ/MF Nº 08.975.045/0001-93)** em face de **YOLANDA MUNARINI MAGALHÃES (CPF Nº 049.936.568-23)** e **SILVIO JOSÉ MAGALHÃES (CPF Nº 031.044.028-92)**, nos autos do **Processo nº 0023158-43.2017.8.26.0114**, este oriundo do Processo Principal nº 1003115-39.2015.8.26.0114, foi designada a penhora dos direitos dos bens descritos abaixo, nos termos do Prov. CSM nº 1625/2009 que disciplina o Leilão Eletrônico, assim como os artigos 879, II, 886 e 887 do CPC, e de acordo com as regras expostas a seguir:

01- IMÓVEL:

Lote 01: Direitos sobre um Lote de terreno sob o n.º 85 da Quadra "G", com a área de 1.232,29m² (mil e duzentos e oitenta e sete metros e quarenta e um centímetros quadrados), do Loteamento denominado "Parque da Mantiqueira" situado à Rodovia Monteiro Lobato SP-50, no Bairro do Rio Preto de Baixo, município de Santo Antônio do Pinhal, da Comarca de São Bento do Sapucaí, que possui as seguintes medidas e confrontações: Possui Frente para a Alameda das Araucárias, onde mede 4,46m em linha reta, mais 4,63m em curva de concordância de raio 9,00m, mais 13,67m em linha reta, mais 13,21m em curva de concordância de raio 23,00m, mais 24,92m em linha reta; pelo lado Direito, de quem da rua olha, mede 16,24m, confrontando com a Área Industrial; pelo lado Esquerdo, mede 52,23m, confrontando com o Lote 86 e nos Fundos mede 40,72m em curva de concordância de raio 50,00m, confrontando com a Área de Preservação Permanente nº 3; encerrando-se assim uma área de 1.232,29m².

Dados do Imóvel				
Inscrição Municipal nº	12.39.2.2.380.85.000			
Matrícula Imobiliária nº	4.018		Cartório de Registros de Imóveis de São Bento do Sapucaí - SP	
Ônus				
Registro	Data	Ato	Processo/Origem	Beneficiário / Observações
AV. 04	03/01/2018	Indisponibilidade	Proc. nº 0036900-58.2006.5.15.0121	Jonas Elias Cotia
AV. 05	14/11/2019	Penhora Exequenda	Proc. nº 0023158-43.2017.8.26.0114	Associação dos Proprietários do Loteamento Residencial “Parque da Mantiqueira”
AV. 06	07/07/2020	Indisponibilidade	Proc. nº 0037000-13.2006.5.15.0121	Florivaldo Pereira da Silva

OBS 01: De acordo com a Certidão Fiscal Venal expedida no site da Prefeitura de Santo Antonio do Pinhal, o imóvel se localiza à Alameda das Araucárias, no Bairro Rio Preto de Baixo desta cidade.



Valor de Avaliação do imóvel: R\$ 80.000,00 (Ago/2020 – Homologação às fls. 379).

Valor de avaliação atualizado: R\$ 83.913,72 (Fev/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\$ 93.003,86 (Fev/2021). Os débitos condominiais não adimplidos pelo valor da arrematação serão de responsabilidade do Arrematante.

Lote 02: Direitos sobre um Lote de terreno sob o n.º 86 da Quadra “G”, com a área de 1.162,77m² (mil cento e sessenta e dois metros e setenta e sete centímetros quadrados), do Loteamento denominado “Parque da Mantiqueira” situado à Rodovia Monteiro Lobato SP-50, no Bairro do Rio Preto de Baixo, município de Santo Antônio do Pinhal, da Comarca de São Bento do Sapucaí, que possui as seguintes medidas e confrontações: Possui Frente para a Alameda das Araucárias, onde mede 26,06m em linha reta, mais 12,11m em curva de concordância de raio 9,00m, mais 5,88m em linha reta; pelo lado Direito, de quem da rua olha, mede 52,23m, confrontando com o Lote 85; pelo lado Esquerdo, mede 46,66m, confrontando com o Lote 87 e nos Fundos mede 3,71m em curva de concordância de raio 50,00m, confrontando com a Área de Preservação Permanente nº 3; encerrando-se assim uma área de 1.162,77m².

Dados do Imóvel				
Inscrição Municipal nº		12.39.2.2.380.86.000		
Matrícula Imobiliária nº		3.952		
Cartório de Registros de Imóveis de São Bento do Sapucaí - SP				
Ônus				
Registro	Data	Ato	Processo/Origem	Beneficiário / Observações
AV. 04	03/01/2018	Indisponibilidade	Proc. nº 0036900-58.2006.5.15.0121	Jonas Elias Cotia
AV. 05	01/11/2018	Penhora Exequenda	Proc. nº 0023158-43.2017.8.26.0114	Associação dos Proprietários do Loteamento Residencial “Parque da Mantiqueira”
AV. 06	07/07/2020	Indisponibilidade	Proc. nº 0037000-13.2006.5.15.0121	Florivaldo Pereira da Silva

OBS 01: De acordo com a Certidão Fiscal Venal expedida no site da Prefeitura de Santo Antonio do Pinhal, o imóvel se localiza à Alameda das Araucárias, no Bairro Rio Preto de Baixo desta cidade.

Valor de Avaliação do imóvel: R\$ 80.000,00 (Jun/2019 – Fls. 215/218).

Valor de avaliação atualizado: R\$ 86.269,35 (Fev/2021). O valor de avaliação será atualizado à época das praças.

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

Débitos Condominiais: R\$ 75.737,08 (Fev/2021). Os débitos condominiais não adimplidos pelo valor da arrematação serão de responsabilidade do Arrematante.

Débito Exequendo/Condominial: R\$ 170.125,38 (Fev/2021).

OBS: À fl. 345, fora anotada penhora no rosto dos autos, deferida pelo MM. Juízo da 4ª Vara Cível do Foro de Campinas, nos autos do Processo nº 0004063-22.2020.8.26.0114. Á Fl. 344, consta que



referida penhora fica limitada a R\$ 131.693,50, na qual abrange um crédito de R\$ 76.308,25, sendo R\$ 38.148,42 referente ao Lote 85 e R\$ 38.159,83 referente ao Lote 86 (Fls. 407/410 – Fev/2021).

02 - A 1ª praça terá início em **23 de março de 2021, às 15 horas e 30 minutos**, e se encerrará no dia **26 de março de 2021, às 15 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 26 de março de 2021, às 15 horas e 30 minutos, e se encerrará em 15 de abril de 2021, às 15 horas e 30 minutos**. Será considerado arrematante aquele que ofertar lance igual ou superior 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 (Artigo 892, § 2º, CPC).

05 - 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 do CPC).

06 - 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).

07 – 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).

08 - 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.

09 - 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).

10 - 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.

11 - 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).

12 - 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).

13 - 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.

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.alfaleiloes.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 2021.

Eu, _____, escrevente, digitei.

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

DR. RENATO SIQUEIRA DE PRETTO
JUIZ DE DIREITO