



ALFA LEILÕES
Especialista em Imóveis

5ª VARA CÍVEL - FORO DE OSASCO

EDITAL DE HASTA PÚBLICA (1ª e 2ª praça) do bem imóvel abaixo descrito, para conhecimento de eventuais interessados e para intimação dos executados: **AUTO POSTO ROMA II LTDA (CNPJ/MF Nº 67.507.673/0001-03)**, neste ato representado por seus sócios, também executados, **MÁRCIO PEÇANHA DE SOUZA (CPF/MF Nº 100.534.298-93)** e **VALÉRIA TEREZA SCUTARI CORREA (CPF/MF Nº 278.592.538-60)**.

O MM. Juiz de Direito Dr. Carlos Eduardo D'Elia Salvatori, da 5ª Vara Cível - Foro de Osasco, 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 **BANCO BRADESCO S/A (CNPJ/MF Nº 60.746.948/0001-12)** em face de **AUTO POSTO ROMA II LTDA (CNPJ/MF Nº 67.507.673/0001-03)**, **MÁRCIO PEÇANHA DE SOUZA (CPF/MF Nº 100.534.298-93)** e **VALÉRIA TEREZA SCUTARI CORREA (CPF/MF Nº 278.592.538-60)**, nos autos do **Processo nº 0003744-06.2010.8.26.0405**, e foi designada a venda do bem descrito 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- IMÓVEIS:

Lote 01: Uma casa assobradada de nº 391, juntamente ao seu lote de terreno nº 967, quadra 52, do desmembramento denominado "Jardim do Lago – 3ª Gleba", bairro do Piqueri, zona urbana do município de Atibaia, com a área de 415,00 m²., medindo 10ms. de frente para a Alameda Valparaíso; 12ms. de fundos onde confronta com a Al. Dracena; 38ms. em um lado para o lote 966; 45ms. em outro lado para o lote 968.

Dados do Imóvel		
Inscrição Municipal nº	02.024.008.00-0011752	
Matrícula Imobiliária nº	27.819	Registro de Imóveis de Atibaia - SP

Ônus				
Registro	Data	Ato	Processo/Origem	Beneficiário / Observações
AV. 20	03/04/2018	Penhora Exequenda	Proc. nº 1011824- 51.2019.8.26.0008	Banco Bradesco S.A.

OBS 01: De acordo com o Laudo de avaliação (Fls. 408/522), o imóvel se trata de um sobrado, é localizado em área residencial e possui uma área construída total de 358,34m² com as seguintes edificações: salas em dois ambientes, 01 lavabo, 01 cozinha e 03 dormitórios (sendo uma suíte) em seu pavimento térreo; e 01 salão, 01 banheiro, 01 dormitório, 01 área de serviços e 01 área de lazer com piscina em seu pavimento inferior. Em termos de características construtivas e acabamento do imóvel, as áreas secas contam com: piso em ardósia, paredes com pintura látex, forro de gesso com pintura látex e portas/janelas de madeira, ferro e vidro; já as áreas molhadas contam com piso cerâmico, paredes com placas cerâmicas até o teto, forro de gesso com pintura látex e portas/janelas de madeira, ferro e vidro.

OBS 02: Segundo a Averbação 03 da Matrícula Imobiliária, foi edificado um prédio residencial de nº 391 da Alameda Valparaíso, no Bairro do Piqueri, em Atibaia/SP.

Valor de Avaliação do imóvel: R\$ 956.400,00 (Abr/2019 – Homologação às fls. 612/613).



Valor de avaliação atualizado: R\$ 1.036.296,50 (Jan/2021). O valor de avaliação será atualizado à época das praças.

Débitos Tributários: O imóvel não possui débitos tributários até o momento da confecção deste Edital (Jan/2021). Os débitos tributários são sub-rogados no valor da arrematação (Artigo 130, Código Tributário Nacional).

Débito Exequendo: R\$ 1.059.333,77 (fls. 590/610 – Ago/2019).

Lote 02: Uma casa de nº 70, juntamente ao seu terreno, com área total de 269,325m²., designado Sub-Lote 03, desdobrado dos lotes 03 e 04 da quadra B, do loteamento de imóvel denominado “Jardim Eneide”, no Bairro do Piqueri, perímetro urbano da cidade e comarca de Atibaia, medindo linearmente, 10,50m. de frente para a Rua Pedra Grande; igual dimensão nos fundos, onde confronta com parte do Sub-Lote 7; por 25,65m. da frente aos fundos, de ambos os lados, confrontando do lado direito, de quem da citada Rua olha para o imóvel, com o Sub-Lote 4; e do lado esquerdo, seguindo a mesma orientação, com o Sub-Lote 2.

Dados do Imóvel		
Inscrição Municipal nº	03.016.005.00-0113894	
Matrícula Imobiliária nº	84.074	Registro de Imóveis de Atibaia - SP

Ônus				
Registro	Data	Ato	Processo/Origem	Beneficiário / Observações
AV. 04	03/04/2018	Penhora Exequenda	Proc. nº 1011824-51.2019.8.26.0008	Banco Bradesco S.A.

OBS 01: De acordo com o Laudo de avaliação (Fls. 408/522), o imóvel se trata de uma residência térrea contendo 144,52m² de área construída, sendo composta por: 03 dormitórios (sendo 01 suíte), 01 banheiro, 01 cozinha, 01 lavanderia, 01 sala com dois ambientes e 01 garagem. Há também no fundo do imóvel: 01 área de lazer e 01 churrasqueira. Em termos de características construtivas e acabamento do imóvel, as áreas secas contam com: piso em cerâmica, paredes com pintura látex, laje com pintura látex e portas/janelas de madeira, ferro e vidro; já as áreas molhadas contam com piso cerâmico, paredes com placas cerâmicas até o teto, laje com pintura látex e portas/janelas de madeira, ferro e vidro.

OBS 02: Segundo a Averbação 04 da Matrícula Imobiliária, foi edificado um prédio residencial de nº 70 da Rua Pedra Grande, no Bairro do Piqueri, em Atibaia/SP.

Valor de Avaliação do imóvel: R\$ 432.640,00 (Abr/2019 – Homologação às fls. 612/613).

Valor de avaliação atualizado: R\$ 468.782,22 (Jan/2021). O valor de avaliação será atualizado à época das praças.

Débitos Tributários: O imóvel não possui débitos tributários até o momento da confecção deste Edital (Jan/2021). Os débitos tributários são sub-rogados no valor da arrematação (Artigo 130, Código Tributário Nacional).

Débito Exequendo: R\$ 1.059.333,77 (fls. 590/610 – Ago/2019).

02 - A 1ª praça terá início em 26 de fevereiro de 2021, às 16 horas, e se encerrará no dia 01 de março de 2021, às 16 horas. Não havendo lance igual ou superior à avaliação nos 3 (três) dias subseqüentes ao início da 1ª Praça, a **2ª Praça seguir-se-á sem interrupção, iniciando-se em 01 de**



março de 2021, às 16 horas, e se encerrará em 23 de março de 2021, às 16 horas. Será considerado arrematante aquele que ofertar lance igual ou superior 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 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, 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) 96308-9782. 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 do CPC). Dos autos não consta recursos ou causa pendente de julgamento. Será o presente edital, afixado e publicado na forma da lei.

São Paulo, 26 de janeiro de 2021.

Eu, _____, escrevente, digitei.

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

DR. CARLOS EDUARDO D'ELIA SALVATORI
JUIZ DE DIREITO