



EDITAL DE HASTA PÚBLICA (1ª e 2ª praça) dos Direitos Quitados do bem imóvel abaixo descrito, para conhecimento de eventuais interessados e para intimação do executado: **EDUARDO AUGUSTO SONA (CPF/MF Nº 034.651.698-67)**; bem como da credora: **CAMILA RODRIGUES BARBOSA (CPF/MF Nº 278.949.628-56)**; e dos seguintes interessados: **CONDOMÍNIO VILLAGIO DEI FIORI (CNPJ/MF Nº 02.012.149/0001-16)**, **TOP GRAPHICS COMUNICAÇÃO E PUBLICIDADE LTDA (CNPJ/MF Nº 64.616.451/0001-30)**, **TOP GRAPHICS COMUNICAÇÃO VISUAL S/C LTDA (CNPJ/MF Nº 01.959.483/0001-19)**, **PELA EMPREENDIMENTOS LTDA (CNPJ/MF Nº 73.547.275/0001-13)**, **ALMIR VINIERI (CPF/MF Nº 113.964.528-50)**.

O MM. Juiz de Direito Dr. Fábio Marcelo Holanda, da 1ª Vara - Foro de Vinhedo, 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 Separação Consensual em fase de Cumprimento de Sentença, ajuizada por **ELIANA VINIERI SONA (CPF/MF Nº 078.044.848-01)** em face de **EDUARDO AUGUSTO SONA (CPF/MF Nº 034.651.698-67)**, nos autos do **Processo nº 0003308-42.2002.8.26.0659**, e foi designada a venda dos Direitos Quitados 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- IMÓVEL: Direitos Quitados da casa sob número 31, da unidade autônoma tipo, do Conjunto Residencial denominado “Condomínio Villaggio Dei Fiori – 5ª Fase”, situado na Rua Ângelo Steck nº 104, na Cidade e Município de Louveira, comarca de Vinhedo, deste Estado de São Paulo, contendo uma área útil e privativa de 223,812m², sendo 89,25m² coberta padrão, 21,35m² coberta de padrão diferente, totalizando 110,60m², dos quais 65,975m² no pavimento térreo e 44,625m² no pavimento superior e 114,212m² de área privativa descoberta, com uma área de uso comum de 140,473m², totalizando a área construída de 365,285m², correspondendo-lhe a fração ideal no terreno equivalente a 0,01177% do seu todo, sendo que o terreno de utilização exclusiva assim se descreve: tem seu início junto a divisa com a Unidade Autônoma – Casa nº 30, no alinhamento da Rua Particular; daí segue por esse alinhamento numa distância de sete metros e setenta e cinco centímetros (7,75m) até a divisa com a Unidade Autônoma – Casa nº 32; daí deflete à direita e segue por vinte e três metros e vinte e cinco centímetros (23,25m) confrontando com essa Unidade Autônoma, até a divisa com a área do Clube Bandeirantes; daí novamente à direita, segue confrontando com o Clube por sete metros e setenta e cinco centímetros (7,75m) até a divisa com a Unidade Autônoma – Casa nº 30; daí deflete novamente à direita e segue confrontando com essa Unidade Autônoma, por vinte e três metros e vinte e cinco centímetros (23,25m) até o ponto inicial desta descrição, encerrando uma área de 180,187 metros quadrados.

Dados do Imóvel				
Inscrição Cadastral Municipal nº		41152-22-13-05008-00261		
Matrícula Imobiliária nº		103.184	1º Oficial de Registros de Imóveis de Jundiá - SP	
Ônus				
Registro	Data	Ato	Processo/Origem	Beneficiário / Observações
AV. 01	14/01/2009	Arresto	Proc. nº 0047046-40.2004.8.26.0100	Camila Rodrigues Barbosa

OBS 01: De acordo com o Laudo de avaliação (fls. 366/394), o imóvel é localizado próximo ao centro da cidade de Louveira, seu condomínio detém de todos os melhoramentos públicos e a casa é composta por dois pavimentos, sendo um térreo e um superior. No pavimento térreo se encontra: uma



sala de estar, uma sala de jantar, um lavabo, uma cozinha, uma área de serviço e um abrigo de carro. Já o pavimento superior possui: uma suíte com sacada, um banheiro e 02 dormitórios.

OBS 02: O referido imóvel foi adquirido pelas partes por meio de Instrumento Particular de Venda e Compra de Imóvel, conforme contrato juntado às fls. 09/25 e, de acordo com a partilha de bens apresentada na inicial, o presente imóvel ficou exclusivamente para o Executado. Desta forma, considerando que a respectiva venda e compra não foi registrada na matrícula, foi determinado a penhora dos Direitos do imóvel em questão (fls. 190).

OBS 03: Embora realizada a penhora dos Direitos do imóvel supracitado às fls. 190, ainda se encontra pendente a referida averbação na Certidão de Matrícula.

Valor de Avaliação do imóvel: R\$ 372.856,93 (Dez/2012 – Homologação às fls. 406).

Valor de avaliação atualizado: R\$ 567.275,94 (Nov/2020). O valor de avaliação será atualizado à época das praças.

Débitos Tributários: R\$ 3.409,31 (Dez/2020). Os débitos tributários são sub-rogados no valor da arrematação (artigo 130, Código Tributário Nacional).

Débitos Condominiais: O imóvel não possui débitos com seu condomínio até a data de confecção deste Edital (Dez/2020). Eventuais débitos condominiais não adimplidos pelo valor da arrematação serão de responsabilidade do Arrematante.

Débito Exequendo: R\$ 112.577,54 (Jan/2019 – Homologação às fls. 544)

02 - A 1ª praça terá início em 22 de fevereiro de 2021, às 14 horas, e se encerrará no dia 25 de fevereiro de 2021, às 14 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 25 de fevereiro de 2021, às 14 horas, e se encerrará em 18 de março de 2021, às 14 horas.** Será considerado arrematante aquele que der 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, 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 (Artigos 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.



ALFA LEILÕES
Especialista em Imóveis

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, CPC). Dos autos não consta recursos ou causa pendente de julgamento. Será o presente edital, afixado e publicado na forma da lei.

São Paulo, 07 de dezembro de 2020.

Eu, _____, escrevente, digitei.

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

DR. FÁBIO MARCELO HOLANDA
JUIZ DE DIREITO