



**ALFA LEILÕES**  
Especialista em Imóveis

## 2ª VARA CÍVEL - FORO REGIONAL XI - PINHEIROS

**EDITAL DE HASTA PÚBLICA (1ª e 2ª praça)** do bem imóvel abaixo descrito, para conhecimento de eventuais interessados e para intimação do executado: **GUSTAVO ADOLFO FRANCO FERREIRA (CPF/MF Nº 911.055.608-72)** e seu cônjuge **SANDRA BUENO FRANCO FERREIRA (CPF/MF Nº 049.683.508-48)**; bem como dos seguintes interessados: **ESPÓLIO DE JOSÉ MARIA SCOBAR NETO (CPF/MF Nº 214.417.408-30)**, sua inventariante **CARMEN LÚCIA SCOBAR (CPF/MF Nº 153.793.688-32)**; e dos credores: **MARIA LUCIA MORAES FERREIRA DOS SANTOS (CPF/MF Nº 642.400.708-30)** e **UNIÃO FEDERAL (CNPJ/MF Nº 00.394.460/0001-41)**.

A MM. Juíza de Direito Dra. Andrea Ferraz Musa, da 2ª Vara Cível - Foro Regional XI - Pinheiros, 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 Ordinária de Fazer (Desfazer), ajuizada por **CONDOMÍNIO SOLAR DE AMIGOS (CNPJ/MF Nº 54.218.581/0001-61)** em face de **GUSTAVO ADOLFO FRANCO FERREIRA (CPF/MF Nº 911.055.608-72)**, nos autos do **Processo nº 0451731-55.1991.8.26.0011**, 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- IMÓVEL:** Uma casa de nº 23, juntamente ao seu lote de terreno sem benfeitorias, sob nº 4 da quadra 35, do loteamento denominado "Jardim Cracóvia", situado no bairro do Pereque-Assú, perímetro urbano da cidade de Ubatuba, medindo 10,00 ms. de frente para a Rua Otávio Pinto, por 25,00 ms. de frente aos fundos de ambos os lados, tendo nos fundos 10,00 ms., confrontando do lado direito de quem do imóvel olha para a rua com o lote 3, do outro lado com o lote nº 5 e, pelos fundos com o lote nº 18, sendo os lotes confrontantes da mesma quadra 35.

|                          |            |                    | Dados do Imóvel                    |                                                  |
|--------------------------|------------|--------------------|------------------------------------|--------------------------------------------------|
| Cadastro Municipal nº    |            |                    | 03.050.004-4                       |                                                  |
| Matrícula Imobiliária nº |            |                    | 2.153                              | Cartório de Registros de Imóveis de Ubatuba - SP |
|                          |            |                    |                                    |                                                  |
| Ônus                     |            |                    |                                    |                                                  |
| Registro                 | Data       | Ato                | Processo/Origem                    | Beneficiário / Observações                       |
| R. 06                    | 22/04/1997 | Penhora Exe-quenda | Proc. nº 0451731-55.1991.8.26.0011 | Condomínio Solar de Amigos                       |
| AV. 07                   | 21/05/2012 | Penhora            | Proc. nº 0195200-78.1999.5.02.0072 | Maria Lucia Moraes Ferreira dos Santos           |
| AV. 08                   | 05/10/2016 | Penhora            | Proc. nº 0027686-68.2006.403.6100  | União Federal                                    |

**OBS 01:** De acordo com a Avaliação do Imóvel realizada pelo Oficial de Justiça (fls. 1025/1028), o imóvel se trata da casa de nº 23 da Rua Otávio Pinto, em Pereque-Assú, na cidade de Ubatuba, o qual possui 250m<sup>2</sup> de terreno e uma área construída aproximada de 175m<sup>2</sup>.

**Valor de Avaliação do imóvel:** R\$ 301.758,38 (Jul/2020 – Fls. 1025/1028).

**Valor de avaliação atualizado:** R\$ 312.495,06 (Dez/2020). O valor de avaliação será atualizado à época das praças.

**Débitos Tributários:** R\$ 29.168,46 (Dez/2020), referentes a débitos ajuizados e não ajuizados. Os débitos tributários são sub-rogados no valor da arrematação (artigo 130, Código Tributário Nacional).



**Débito Exequendo:** R\$ 37.649,57 (fls. 986/987 – Jul/2019).

**02** - A 1ª praça terá início em **26 de fevereiro de 2021, às 14 horas, e se encerrará no dia 01 de março de 2021, às 14 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 14 horas, e se encerrará em 23 de março de 2021, às 14 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](http://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 (Art. 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](http://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 art. 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 depósito judicial, no prazo de até 01 (um) dia útil a contar do encerramento do leilão, através de guia de depósito judicial do Banco do Brasil gerada no <https://portaldecustas.tjsp.jus.br/portaltjsp/login.jsp> (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](mailto: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](http://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, 15 de dezembro de 2020.

Eu, \_\_\_\_\_, escrevente, digitei.

Eu, \_\_\_\_\_, Escrivão(ã) – Diretor(a), subscrevi.

**DRA. ANDREA FERRAZ MUSA**  
**JUÍZA DE DIREITO**