



ALFA LEILÕES
Especialista em Imóveis

6ª VARA CÍVEL - FORO DE BARUERI

EDITAL DE HASTA PÚBLICA (1ª e 2ª praça) do bem imóvel abaixo descrito, para conhecimento de eventuais interessados e para intimação do executado: **EZIO JUC (CPF/MF nº 091.586.238-76)** e sua esposa **JUSSARA XAVIER DE SÁ (CPF/MF nº 093.493.008-26)**, bem como dos seguintes credores: **PREFEITURA DE SANTANA DE PARNAÍBA (CNPJ/MF nº 46.522.983/0001-27)**, **LUIZ OVERTAN CAVALCANTE CIDRÃO (CPF/MF nº 458.571.563-00)**, **NORIVAL ATRAN (CPF/MF nº 330.463.798-20)**, **ALBERTO SERAFIM MESQUITA (CPF/MF nº 039.518.208-53)** e **HORACIO MOUTINHO CASTA-NHEIRA (CPF/MF nº 068.361.438-04)**.

A MM. Juíza de Direito Dra. Maria Elizabeth de Oliveira Bortoloto, da 6ª Vara Cível - Foro de Barueri, 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 de Rito Sumário, em fase de Cumprimento de Sentença, ajuizada por **SOCIEDADE ALPHAVILLE RESIDENCIAL 11 (CNPJ/MF nº 59.053.751/0001-19)** em face do **EZIO JUC (CPF/MF nº 091.586.238-76)**, nos autos do **Processo nº 0017250-32.2006.8.26.0068**, 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, juntamente ao seu terreno urbano, à Alameda Dourado nº 925, constituído pelo Lote nº 16, da Quadra nº 36, do loteamento denominado "Alphaville Residencial 11", situado no distrito e município de Santana de Parnaíba, nesta comarca de Barueri, Estado de São Paulo, com a área de 623,45 metros quadrados, medindo 19,00 metros de frente para a Alameda Dourado; de quem da rua olha para o imóvel, mede de frente aos fundos, 30,00 metros, do lado direito, onde confronta com o lote 17; 30,00 metros do lado esquerdo, onde confronta com o lote 15; e, 22,56 metros nos fundos, onde confronta com partes dos lotes 6 e 7.

Dados do Imóvel				
Inscrição Municipal nº	24344.61.32.0396.00.000			
Matrícula Imobiliária nº	92981	Cartório de Registros de Imóveis de Barueri - SP		
Ônus				
Registro	Data	Ato	Processo/Origem	Beneficiário / Observações
R. 04	03/08/2000	Penhora	Proc. nº 0000723-54.1996.8.26.0068	Sociedade Alphaville Residencial
R. 05	05/07/2002	Penhora	Proc. nº 0015306-05.2000.8.26.0068	Alberto Serafim Mesquita
AV. 06	25/04/2006	Penhora	Proc. nº 01503007719965020019	Luiz Overtan Cavalcante Cidrão
AV. 07	26/12/2011	Penhora Exequenda	Proc. nº 0017250-32.2006.8.26.0068	Sociedade Alphaville Residencial
AV. 08	28/10/2015	Penhora	Proc. nº 0181600-68.2003.5.02.0421	Luiz Overtan Cavalcante Cidrão
AV. 09	25/08/2017	Penhora	Proc. nº 2878002419975020029	Horacio Moutinho Castanheira

OBS 01: De acordo com o Laudo de Avaliação às fls. 188/267 o referido imóvel encontra-se localizado na Alameda Dourado, nº 925, Alphaville, Residencial Onze, em Santana de Parnaíba, e possui casa sobrada com 439m² de área construída, composta de garagem, sala com 03 ambientes (estar, jantar e lareira), sala de TV, 04 dormitórios (sendo 02 suítes), 02 banheiros (sendo 01 de uso social),



cozinha, área de serviço, dependências de empregada com uma suíte, área de churrasqueira e quintal gramado.

OBS 02: Foram realizadas penhoras no Rosto dos Autos por determinação judicial dos seguintes processos: **(i)** Exequente: Luiz Overtan Cavalcante Cidrão – Fls. 484/486 – Processo nº 01503007-7.1996.5.02.0019 – 19ª Vara do Trabalho de São Paulo **(ii)** Exequente: Norival Altran – Fls. 645/646 – Processo nº 0015306-05.2000.8.26.0068 - 1ª Vara Cível do Foro de Barueri; **(iii)** Exequente: Município de Santana de Parnaíba – Fls. 701/702, 708/709 e 736/739 – Processos números: 0038959-55.2008.8.26.0068; 0012840-62.2005.8.26.0068; 0009590-55.2004.8.26.0068; 0014322-79.2004.8.26.0068; 0027530-67.2003.8.26.0068, todos em trâmite perante a Vara da Fazenda Pública do Foro de Barueri **(iv)** Exequente: Horacio Moutinho Castanheira – Fls. 740 – Processo nº 0287800-24.1997.5.02.0029 - 29ª Vara do Trabalho de São Paulo; **(v)** Exequente: Associação Alphaville Residencial 11 – Fls. 747 – Processo nº 0002532-10.2018.8.26.0068 – 1ª Vara Cível do Foro de Barueri.

OBS 03: Há uma Ação de cobrança proposta pelo Exequente (SOCIEDADE ALPHAVILLE RESIDENCIAL 11), em face do Executado e em trâmite perante a 1ª Vara da Cível do Foro de Barueri (processo nº 0002532-10.2018.8.26.0068), que perfaz um total de R\$ 84.015,77 (Out/2020).

OBS 04: De acordo com as informações obtidas pelo Exequente, não são cobradas despesas condominiais pela Associação Alphaville Residencial 11, mas sim a taxa de manutenção.

Valor de Avaliação do imóvel: R\$ 1.400.000,00 (Set/2019 – Homologação às fls. 887/889).

Valor de avaliação atualizado: R\$ 1.453.703,88 (Out/2020). O valor de avaliação será atualizado à época das praças.

Débitos Tributários: R\$ 364.647,44 (Fls. 725/728 – Jan/2019 e Out/2020), sendo R\$ 11.160,29 referentes aos débitos inscritos na Dívida Ativa e R\$ 353.487,15 referentes aos débitos não inscritos na Dívida Ativa. Há uma execução Fiscal sob o nº 1007685-45.2019.8.26.0529 em tramite perante o Setor das Execuções Fiscais – Foro de Santana de Parnaíba. Os débitos tributários são sub-rogados no valor da arrematação (artigo 130, Código Tributário Nacional).

Débito Exequendo: R\$ 707.682,68 (Out/2020). Valor referente a taxa associativa de manutenção.

02 - A 1ª praça terá início em 24 de novembro de 2020, às 14 horas e 30 minutos, e se encerrará no dia 27 de novembro de 2020, às 14 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 27 de novembro de 2020, às 14 horas e 30 minutos, e se encerrará em 17 de dezembro de 2020, às 14 horas e 30 minutos.** Será considerado arrematante aquele que der 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. No caso de propostas de compra parcelada o valor mínimo para arrematação será de **60%** do valor de avaliação. 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 Código de Processo Civil).



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

São Paulo, 22 de outubro de 2020.

Eu, _____, escrevente, digitei.

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

DRA. MARIA ELIZABETH DE OLIVEIRA BORTOLOTO
JUÍZA DE DIREITO