



ALFA LEILÕES
Especialista em Imóveis

1ª VARA CÍVEL - FORO DE ITAPECERICA DA SERRA

EDITAL DE HASTA PÚBLICA (1ª e 2ª praça) bem imóvel abaixo descrito, para conhecimento de eventuais interessados e para intimação do executado: **ESPÓLIO DE WALTER CREM WEISHAUP** (CPF/MF Nº **016.772.768-00**) representado por **YARA ABDO WEISHAUP** (CPF/MF Nº **063.209.048-01**); bem como os terceiros **DANIEL ABDO WEISHAUP** (CPF/MF Nº **148.181.478-85**), **JUAREZ ARAUJO ALMEIDA** (CPF/MF Nº **006.322.008-39**), **MARIA HELENA VIEIRA ALMEIDA** (CPF/MF Nº **855.414.438-49**) e **MARIA DE CAMARGO ABDO** (CPF/MF Nº **661.308.248-15**).

O MM. Juiz de Direito Dr. Tales Novaes Francis Dicler, da 1ª Vara Cível – Foro de Itapeçerica da Serra, Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, 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 Carta Precatória da Ação de Execução por Quantia Certa, ajuizada por **KLAUS PETER HERRMAN** (PASSAPORTE Nº **922.004.120**) em face do **ESPÓLIO DE WALTER CREM WEISHAUP** (CPF/MF Nº **016.772.768-00**), representado por **YARA ABDO WEISHAUP** (CPF/MF Nº **063.209.048-01**), nos autos da **Carta Precatória nº 0008133-81.2015.8.26.0268** (Processo de Execução nº 0040566-15.2005.8.26.0002), e foi designada a venda do bem descrito abaixo, nos termos dos artigos 246 a 280 dos Provimentos nº 50/1989 e 30/2013 da Corregedoria Geral de Justiça/SP que disciplina a Alienação em Leilão Judicial, assim como os artigos 879, II, 886 e 887 do CPC, e de acordo com as regras expostas a seguir:

01 - IMÓVEL - Localização do Imóvel: Rua Regina Célia de Oliveira Bertoni (esquina com a Rua José Bonifácio Pedroso) – Bairro Jardim Paraíso, Itapeçerica da Serra/SP, CEP: 06851-150 - **Descrição do Imóvel:** Um terreno situado na Rua José Bonifácio Pedroso, antiga Rua Coqueiro Seco, Bairro do Engenho, em zona urbana, distrito, município e Comarca de Itapeçerica da Serra, que assim se descreve: Tem início no ponto B1, localizado à 322,40ms, da interseção formada pelos cruzamento dos alinhamentos laterais da Rua José Bonifácio Pedroso, antiga Rua Coqueiro Seco e Avenida Eduardo Roberto Daher, do ponto B1, segue pelo alinhamento frontal que o imóvel forma para a Rua José Bonifácio Pedroso, antiga Rua Coqueiro Seco, até encontrar o ponto B2, com rumo de NE 27º80'45"SW e distância de 27,60ms; do ponto B2, segue agora pelo alinhamento frontal que o imóvel, também forma para à Praça 4, até o ponto B4, com os seguintes rumos e distâncias: pontos B2-B3 rumos NE 36º35' 03"SW distâncias 12,12ms. B3-B4 NE 36º35'03"SW 4,88ms; do ponto B4, deflete levemente à direita e segue por linha divisória até encontrar o ponto B5, no eixo do córrego divisório, com rumo de NE 33º52'30" SW e distância de 133,43ms, confrontando entre estes pontos com as propriedades de Elci de Almeida Moreira, José Tomaz e da Prefeitura Municipal de Itapeçerica da Serra; do ponto B5, deflete à direita e segue a jusante pelo eixo do córrego divisório até encontrar o ponto B11, com os seguintes rumos e distâncias pontos B5-B6 rumos NW74º00'00" SE distâncias 40,50ms; B6-B7 SW 85º00' 00"NE 8,54ms; B7-B8 NW 63º00' 00"SE 13,50ms; B8-B9 NW 35º00'00"SE 7,00ms; B9-B10 SW 89º00' 00"NE 6,75ms; B10-B11 NW 65º00'00"SE 13,75ms; confrontando neste trecho descrito do ponto B5 ao ponto B11, com as propriedades da Prefeitura Municipal de Itapeçerica da Serra; do ponto B11, deflete a direita abandonando o eixo do córrego e segue por linha divisória até encontrar o ponto B12, com rumo de NE 31º59'20"SW e distância de 153,15ms, confrontando neste trecho descrito com a propriedade de Luiz Enz Sobrinho, sucessor de Francisco Munhoz, do ponto B12, deflete levemente a direita e segue por linha divisória até encontrar o ponto B13, com rumo de NE 32º29' 02"SW e distância de 12,04ms, confrontando entre estes pontos com o prolongamento da Rua Regina Célia de Oliveira Barioni, do ponto B13, deflete levemente à direita e segue por linha divisória até encontrar o ponto B14, com rumo NE 35º59'51" SW e distância de 25,00ms, confrontando entre estes pontos com a propriedade de Roberto Caldeira Barioni, sucessor de Francisco Munhoz; do ponto B14, deflete à direita e segue por linha divisória e até encontrar o



ponto B1, início desta descrição, com rumo de NW 62°00' 06"SE e distância de 80,18ms confrontando neste trecho descrito com a propriedade do Espólio de Antônio Baldusco. A presente descrição perimetral encerra uma área total de 16.056,40ms2

			Dados do Imóvel	
Inscrição Municipal nº			23451-24-37-0525-00-000-02	
Matrícula Imobiliária nº			96.171	Registro de Imóveis da Comarca de Itapecerica da Serra/SP
Ônus				
Registro	Data	Ato	Processo/Origem	Beneficiário / Observações
Av. 01	25/08/2014	Penhora Exequenda	Proc. nº 0040566-15.2005.8.26.0002 (principal)	Klaus Peter Hermann

OBS 01: Foi deferida a penhora de 50% do imóvel, no entanto, será realizado o leilão do imóvel em sua integralidade, nos termos do artigo 843 do CPC.

OBS 02: Nos autos de processo nº 1041199-23.2016.8.26.0002 – 5ª Vara Cível do Foro Regional II – Santo Amaro, foi reconhecida que a área correspondente a 14,02% do imóvel é de propriedade de Juarez Araujo Almeida e Maria Helena Vieira Almeida. Essa parcela reconhecida não será objeto do leilão, de modo que poderá ser desmembrada pelo interessado.

OBS 03: O valor de avaliação corresponde a 85,98% do imóvel, sendo excluída a parcela de 14,02% não pertencente ao Executado, conforme fls. 220 do Laudo de Avaliação.

Valor de avaliação do Imóvel: R\$ 2.198.114,60 (Ago/2021 – Laudo de Avaliação às fls. 218/242)

Valor de avaliação atualizado: R\$ 2.435.280,75 (Jul/2022). O valor de avaliação será atualizado à época das praças.

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

Débito Exequendo: R\$ 912.769,00 (Jul/2022).

02 - A 1ª praça terá início em 02 de setembro de 2022, às 14 horas e 30 minutos, e se encerrará no dia 05 de setembro de 2022, 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 05 de setembro de 2022, às 14 horas e 30 minutos, e se encerrará em 27 de setembro de 2022, às 14 horas e 30 minutos.** Será considerado arrematante aquele que ofertar o maior lance, sendo que serão aceitos lances iguais ou superiores a 60% do valor da avaliação (artigo 891, parágrafo único do CPC). 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. Juiz 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 843, e artigo 895, §§ 1º ao 8º, todos do CPC).



03 - O leilão será realizado pelo Leiloeiro Público Oficial, Davi Borges de Aquino, matriculado na Junta Comercial de São Paulo sob nº 1.070, através da plataforma Alfa Leilões - Especialista em Imóveis (www.alfaleiloes.com). 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 (artigos 892, § 2º e 843, § 1º CPC).

05 - Se o exequente arrematar os bens e for o único credor, não estará obrigado a exibir o preço, mas, se o valor dos bens exceder ao seu crédito, depositará, dentro de 3 (três) dias, a diferença, sob pena de tornar-se sem efeito a arrematação, e, nesse caso, realizar-se-á novo leilão, à custa do exequente (artigo 892, §1º, CPC).

06 - 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).

07 - 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).

08 - O arrematante deverá pagar a título de comissão, 3% (três por cento) do valor da venda ou caso a arrematação supere o valor de avaliação, a comissão será majorada para 6% (seis por cento), conforme decisão de fls. 371/372. 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, artigo 7º, §§ 3º e 7º da resolução nº 236 do CNJ e artigo 24, parágrafo único do Decreto nº 21.981/32).

09 - 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.

10 - 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). Eventuais despesas relativas à desmontagem, remoção, transporte e transferência patrimonial dos bens arrematados correrão por conta exclusiva do arrematante (artigo 29 da Resolução nº 236/2016, CNJ).



11 - 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.

12 - 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).

13 - 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).

14 - Por uma questão de celeridade, economia e 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 compra do correspondente ativo nos termos do Item 02 deste Edital, estas serão levadas à apreciação e aprovação deste MM Juízo.

15 - 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.

16 - 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, 23 de julho de 2022.

Eu, _____, escrevente, digitei.

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

DR. TALES NOVAES FRANCIS DICLER
JUIZ DE DIREITO