



ALFA LEILÕES
Especialista em Imóveis

4ª VARA CÍVEL - FORO DE ARAÇATUBA

EDITAL DE HASTA PÚBLICA (1ª e 2ª praça) do bem imóvel abaixo descrito, para conhecimento de eventuais interessados e para intimação do executado **ERNESTO MASSAYUKI SAWAEDA (CPF/ME Nº 471.116.826-53)** e seu cônjuge, se casado for; da interessada **WALDENILDA FONSECA (CPF/ME Nº 523.412.836-91)**; e do credor **LUIZ JACINTO DANTAS (CPF/ME Nº DESCONHECIDO)**.

O MM. Juiz de Direito Dr. Rodrigo Chammes, da 4ª Vara Cível – Foro de Araçatuba, 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 Ação de Execução de Título Extrajudicial com Pedido de Tutela Antecipada de Evidência, ajuizada por **FELÍCIO GUIMARAES DIAS (CPF/ME Nº 311.263.328-87)** em face de **ERNESTO MASSAYUKI SAWAEDA (CPF/ME Nº 471.116.826-53)**, nos autos do **Processo nº 1004298-63.2016.8.26.0032**, 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 a 903 do CPC, e de acordo com as regras expostas a seguir:

01 - IMÓVEL - Localização do Imóvel: Rua Daysi G. Rosa Queiroz, nº 465, Vila Haro, Jardim Moçambique, Três Lagoas/MS – CEP: 79630-035 – **Descrição do Imóvel:** Imóvel residencial, nº 465, com 108m² de área construída, com área de 325,00m² (trezentos e vinte e cinco metros quadrados), medindo 12,50m (doze metros e cinquenta centímetros) de frente para o sul, sito para a rua Daysi G. R. Queiroz, por 26,00 metros ditos da frente aos fundos em ambos os lados, lado esquerdo esquina para a Avenida Raphael de Haro, anteriormente descrito como lote de terreno nº 01 (um), da quadra número 06 (seis) do loteamento denominado “Jardim Eunice”, localizado na quinta zona urbana da cidade de Três Lagoas/MS, de frente para a Rua Irmãos Spinelli, também com frente para a Avenida Brasil, com iguais extensões nos demais lados, onde limita com os lotes nºs 02 e 24, ambos da referida quadra também com frente para a Avenida Brasil, com iguais extensões nos demais lados, onde limita com os lotes nºs 02 e 24, ambos da referida quadra.

Dados do Imóvel				
Inscrição Municipal nº		424006000100030		
Matrícula Imobiliária nº		26.500	Cartório do 1º Ofício de Três Lagoas/MS	
Ônus				
Registro	Data	Ato	Processo/Origem	Beneficiário / Observações
R. 04	07/01/2000	Penhora	Proc. nº 356.1/1997	Luiz Jacinto Dantas
Av. 08	02/08/2021	Penhora Exequenda	Proc. nº 1004298-63.2016.8.26.0032	Felício Guimarães Dias

OBS 01: A Rua Irmãos Spinelli passou a denominar-se Rua Daysi G. Rosa Queiroz, porém os documentos imobiliários ainda não foram atualizados.

OBS 02: Consta no Laudo de Avaliação (Fls. 325) que o imóvel está em fase de demolição e/ou parcialmente demolido.

OBS 03: Foi deferida a penhora de 45% de propriedade do executado em relação ao presente imóvel (Fls. 277/278), de modo que será realizado o leilão da integralidade do bem nos termos do artigo 843 do CPC.



Valor de Avaliação do imóvel: R\$ 100.000,00 (Jul/2022 – Laudo de Avaliação às Fls. 325 – Homologação às Fls. 342). O valor de avaliação será atualizado à época das praças através do índice do E. TJ/SP.

Débitos Tributários: R\$ 3.953,60 (Out/2022), sendo R\$ 3.362,30 referente aos Débitos inscritos na Dívida Ativa e R\$ 591,30 referente ao débito não inscrito na Dívida Ativa. Os débitos tributários são sub-rogados no valor da arrematação (artigo 130, Código Tributário Nacional).

Débito Exequendo: R\$ 37.632,27 (Set/2022 às Fls. 345).

02 - A 1ª praça terá início em 22 de novembro de 2022, às 16 horas e 30 minutos, e se encerrará no dia 25 de novembro de 2022, às 16 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 **25 de novembro de 2022, às 16 horas e 30 minutos, e se encerrará em 16 de dezembro de 2022, às 16 horas e 30 minutos.** Será considerado arrematante aquele que ofertar o maior lance, **sendo que serão aceitos lances iguais ou superiores** a 50% 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 e será garantido por hipoteca do próprio bem, quando se tratar de imóveis. 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 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, 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 através de guia de depósito judicial do Banco do Brasil gerada no link: <https://portaldecustas.tjsp.jus.br/portaltjsp/login.jsp> (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, e exceto os decorrentes de débitos de condomínio (Decisão de fls. 358/361), 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.



ALFA LEILÕES
Especialista em Imóveis

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). Será o presente edital, afixado e publicado na forma da lei.

São Paulo, 18 de outubro de 2022.

Eu, _____, escrevente, digitei.

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

DR. RODRIGO CHAMMES
JUIZ DE DIREITO