



ALFA LEILÕES
Especialista em Imóveis

22ª VARA CÍVEL - FORO CENTRAL CÍVEL

EDITAL DE HASTA PÚBLICA (1ª e 2ª praça) dos direitos quitados do bem imóvel abaixo descrito, para conhecimento de eventuais interessados e para intimação dos executados: **JAIME SCHREIER (CPF/ME Nº 026.845.608-97)** e seu cônjuge **MIRIAM NIGRI SCHREIER (CPF/ME Nº 224.974.008-90)**, bem como os credores **FUNDO DE LIQUIDAÇÃO FINANCEIRA (FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS – CNPJ/ME Nº 19.221.032/0001-45); LANXESS DEUTSCHLAND GMBH (CNPJ/ME Nº 09.098.766/0001-25); GGW EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA (CNPJ/ME Nº 56.423.668/0001-04); WANDERLEY DE LIMA (CPF/ME Nº 181.778.078-62); JOZINALDO LINDOVAL DA SILVA (CPF/ME Nº 136.093.418-90).**

A MM. Juíza de Direito Dra. Luciana Novakoski Ferreira Alves de Oliveira, da 22ª Vara Cível do Foro Central Cível, 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 Executiva de Cobrança de Cotas, ajuizada por **ASSOCIAÇÃO MASTER DA GRAMA (CNPJ/ME Nº 07.773.962/0001-22)** em face de **JAIME SCHREIER (CPF/ME Nº 026.845.608-97)** e **MIRIAM NIGRI SCHREIER (CPF/ME Nº 224.974.008-90)**, nos autos do **Processo nº 1011068-91.2018.8.26.0100**, e foi designada a venda dos direitos quitados 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: Alameda Costa Brava 75, Residencial Fazenda da Grama, Loteamento 107, Quadra J, Lote 2, Itupeva/SP – CEP: 13299-769 - **Descrição do Imóvel:** Um lote de terreno sob o número dois da Quadra “J” do loteamento denominado “Residencial Fazenda da Grama”, situado na cidade e município de Itupeva, com área de 2.596,29 metros quadrados, que assim se descreve: frente para a Rua Oito medindo cinco metros em linha curva com raio de cinquenta metros e cinquenta e seis metros e setenta e um centímetros em linha reta; no lado esquerdo visto da referida rua mede trinta e seis metros e oitenta centímetros em linha reta confrontando com o lote número um; no fundo mede sessenta e três metros e vinte centímetros em linha reta confrontando com o lote número cinco e no lado direito visto da referida rua mede quarenta e sete metros e vinte centímetros em linha reta confrontando com o lote número três.

Dados do Imóvel				
Inscrição Municipal nº		01.53.010.0194.001		
Matrícula Imobiliária nº		85.706		1º Oficial de Registro de Imóveis de Jundiaí
Ônus				
Registro	Data	Ato	Processo/Origem	Beneficiário / Observações
Av. 01	16/06/2004	Área Non Aedificandi (Faixa Sanitária)	-	-
Av. 07	26/08/2019	Indisponibilidade de Bens	Proc. nº 0159200-16.2006.5.02.0046	Wanderley de Lima
Av. 08	21/11/2019	Penhora	Proc. nº 0226398-11.2011.8.26.0100	GGW Empreendimentos Imobiliários LTDA
Av. 09	11/08/2020	Penhora quando	Exe- Proc. nº 1011068-91.2018.8.26.0100	Associação Master da Grama
Av. 10	02/10/2020	Penhora	Proc. nº 0187932-45.2011.8.26.0100	Fundo de Liquidação Financeira (Fundo de Investimento em Direitos Creditórios)



Av. 11	09/10/2020	Penhora	Proc. nº 0122036-55.2011.8.26.0100	Lanxess Deutschland GMBH
Av. 12	08/02/2021	Indisponibilidade de Bens	Proc. nº 0028800-98.2008.5.02.0059	Jozinaldo Lindoval da Silva
Av. 14	04/03/2022	Penhora	Proc. nº 0187932-45.2011.8.26.0100	Fundo de Liquidação Financeira (Fundo de Investimento em Direitos Creditórios)

OBS 01: Foram penhorados os direitos do bem imóvel (fls. 154/156), tendo em vista que, conforme R. 06 da matrícula imobiliária estava pendente o registro de compra e venda do bem. Foi transmitida definitivamente a propriedade do imóvel (R.13), de modo que os direitos leiloados estão quitados.

OBS 02: A cidade de Itupeva abrange muitos condomínios residenciais, sendo próxima de grandes polos como São Paulo, Campinas e Jundiaí. O Condomínio Fazenda da Grama possui um clube exclusivo opcional para moradores: O Praia da Grama (Laudo de Avaliação fls. 250/262).

Valor de Avaliação do imóvel: R\$ 4.090.000,00 (Jan/2022 – Laudo de Avaliação fls. 250/262 - Homologação às fls. 305/306).

Valor de avaliação atualizado: R\$ 4.266.600,50 (Out/2022). O valor de avaliação será atualizado à época das praças através do índice do E. TJ/SP.

Débitos Tributários: R\$ 4.417,44 (Out/2022) 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/Condominial: R\$ 102.732,70 de débitos condominiais e R\$ 10.184,34 de honorários advocatícios (Nov/2018 – Fls. 115).

02 - A 1ª praça terá início em 22 de novembro de 2022, às 13 horas e 30 minutos, e se encerrará no dia 25 de novembro de 2022, às 13 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 13 horas e 30 minutos, e se encerrará em 16 de dezembro de 2022, às 13 horas e 30 minutos.** Será considerado arrematante aquele que ofertar o maior lance, **sendo que serão aceitos lances iguais ou superiores** a 70% 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 e 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 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, 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). 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.

DRA. LUCIANA NOVAKOSKI FERREIRA ALVES DE OLIVEIRA
JUÍZA DE DIREITO