



ALFA LEILÕES
Especialista em Imóveis

4ª VARA CÍVEL - FORO DE BAURU

EDITAL DE HASTA PÚBLICA (1ª e 2ª praça) dos bens imóveis abaixo descritos, para conhecimento de eventuais interessados e para intimação dos executados: **ANGELO TOZATO JUNIOR (CPF/MF Nº 228.941.098-57)** e seu cônjuge **FERNANDA CRISTINA ALVES FERNANDES TOZATO (CPF/MF Nº 346.168.858-42)**, bem como dos coproprietários: **ELIANE D'ANTÔNIO TOZATO (CPF/MF Nº 291.790.588-33)**, **KARINA D'ANTÔNIO TOZATO (CPF/MF Nº 273.127.038-10)** e seu cônjuge **ALEXANDRE BARBOSA TEIXEIRA (CPF/MF Nº 991.136.351-15)** e **ANA HELENA PEREIRA (CPF/MF Nº 029.219.628-88)**.

O MM. Juiz de Direito Dr. Arthur de Paula Gonçalves da 4ª Vara Cível – Foro de Bauru, 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 Contra Devedor Solvente com Pedido de Antecipação de Tutela Liminar ajuizada por **MARIANA MIDORI USKI ALVES (CPF/MF Nº 356.696.078-05)** em face **ANGELO TOZATO JUNIOR (CPF/MF Nº 228.941.098-57)** e **FERNANDA CRISTINA ALVES FERNANDES TOZATO (CPF/MF Nº 346.168.858-42)**, nos autos do **Processo nº 1017929-49.2019.8.26.0071**, e foi designada a venda dos bens descritos 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 – IMÓVEIS

LOTE 01 - Localização do Imóvel: Rua Dr. Campos Sales, nº 225, Apto 11, Bairro: Centro, São Vicente/São Paulo, CEP: 11310-430 - **Descrição do Imóvel:** Um apartamento nº 11, localizado no 1º andar ou 2º pavimento do Edifício Elizabeth, situado à Rua Campos Salles, nº 225, no município e comarca de São Vicente, apartamento esse do bloco A, com frente para o corredor de circulação do pavimento, por onde tem a sua entrada; divide do lado direito com o apartamento 2; do lado esquerdo com quem de direito e área de recuo lateral direita; fundo com a rua Campos Salles. Contém dois dormitórios, sala, cozinha, banheiro, hall de distribuição e área de serviço. Possui a área total construída de 70,23m², área útil de 61,11m², área comum de 9,12m² e uma fração ideal de 6,247% do todo.

Dados do Imóvel		
Inscrição Municipal nº	11-00037-0084-00225-001	
Matrícula Imobiliária nº	9.484	Registro de Imóveis de São Vicente

OBS 01: O imóvel possui 02 (dois) dormitórios, sala, cozinha, banheiro, hall de distribuição e área de serviço (Laudo de Avaliação fls. 239/240).

OBS 02: A penhora da unidade imobiliária leiloadada deferida à fl. 180 está pendente de registro na correspondente matrícula imobiliária.

OBS 03: Foi deferido a penhora de 33,33% do imóvel, conforme decisão de Fls. 180, de modo que o deságio recairá apenas sobre a quota-parte dos executados (fls. 432).

Valor de Avaliação do imóvel: R\$ 180.000,00 (Mai/2021 – Laudo de Avaliação às fls. 239/240).

Valor de avaliação atualizado: R\$ 205.230,48 (Fev/2023). O valor de avaliação será atualizado à época das praças através do índice do E. TJ/SP.



Débitos Tributários: Não há débitos tributários até a confecção desse edital. Os débitos tributários são sub-rogados no valor da arrematação (artigo 130, Código Tributário Nacional).

LOTE 02 - Localização do Imóvel: Rua Saldanha da Gama, nº 217, Garagem nº 229, Bairro Itararé, São Vicente/São Paulo, CEP: 11320-180 - **Descrição do Imóvel:** Uma garagem número 229 do Condomínio Edifício Caribe, sito à Rua Saldanha da Gama nº 217, na cidade de São Vicente, com a área útil de 11,02m², área comum de 27,50m², área total de 38,50m² e fração ideal de 2,003 e 77 pontos de condomínio, confrontando pela frente com o pátio de manobras, do lado direito com a passagem de circulação de veículos, do lado esquerdo com a rampa de acesso e nos fundos com a escadaria.

Dados do Imóvel		
Inscrição Municipal nº	16.00085.0048.00217.419	
Matrícula Imobiliária nº	105.718	Registro de Imóveis de São Vicente

OBS 01: A penhora da unidade imobiliária leiloadada deferida à fl. 180 está pendente de registro na correspondente matrícula imobiliária.

OBS 02: Conforme cláusula 35ª da Convenção de Condomínio Caribe, apenas os proprietários de unidades autônomas do Condomínio estão autorizados a participar do leilão.

OBS 03: Foi deferido a penhora de 33,33% do imóvel, conforme decisão de Fls. 180, de modo que o deságio recairá apenas sobre a quota-parte dos executados (fls. 432).

Valor de Avaliação do imóvel: R\$ 30.000,00 (Out/2021 – Laudo de Avaliação às fls. 287).

Valor de avaliação atualizado: R\$ 32.655,05 (Fev/2023). O valor de avaliação será atualizado à época das praças através do índice do E. TJ/SP.

Débitos Tributários: Não há débitos tributários até a confecção desse edital. Os débitos tributários são sub-rogados no valor da arrematação (artigo 130, Código Tributário Nacional).

Débito Exequendo: R\$ 105.696,73 (Jan/2023).

02 - A 1ª praça terá início em **10 de abril de 2023, às 14 horas, e se encerrará no dia 13 de abril de 2023, às 14 horas**. 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 13 de abril de 2023, às 14 horas, e se encerrará em 04 de maio de 2023, às 14 horas**. 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 e artigos 261 e 262 dos Provimentos nº 50/1989 e 30/2013 da Corregedoria Geral de Justiça/SP). O deságio recairá apenas sobre a quota-parte dos executados (artigo 843, 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 e deverá ser paga 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, artigo 7º, §§ 3º e 7º da resolução nº 236 do CNJ e artigo 24, parágrafo único do Decreto nº 21.981/32). (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, 08 de março de 2023.

Eu, _____, escrevente, digitei.

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

DRA. MARINA FREIRE
JUÍZA DE DIREITO