



2ª VARA JUDICIAL - FORO DE PIRAJU

EDITAL DE HASTA PÚBLICA (1ª e 2ª praça) do bem imóvel abaixo descrito, para conhecimento de eventuais interessados e para intimação dos executados: **49 COMUNICAÇÃO VISUAL LTDA (CNPJ/MF Nº 02.318.991/0001-80)**, **RODRIGO LUIZ RIBAS (CPF/MF Nº 220.590.218-04)** e seu cônjuge se casado for; bem como dos coproprietários: **AMÉRICO MORI (CPF/MF Nº 057.759.908-97)**, **EDIVALDO ROBERTO MORI (CPF/MF Nº 777.742.218-91)**, **FERNANDA CRISTINA RIBAS (CPF/MF Nº 321.299.408-89)**, **DIEGO HENRIQUE RIBAS (CPF/MF Nº 354.581.528-59)** e seus cônjuges se casados forem; e dos credores: **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO RUI BARBOSA (CNPJ/MF Nº 54.151.915/0001-27)**, **BANCO BRADESCO S/A (CNPJ/MF Nº 60.746.948/0001-12)** e **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO CRISTINA (CNPJ/MF Nº 71.755.300/0001-29)**, e dos terceiros interessados: **MARIA LUCIA TEODORO DE ARAUJO (CPF/MF Nº 046.016.058-30)** genitora do falecido **WALLACE ARAUJO DE ABREU (CPF/MF Nº 370.044.478-80)**

O MM. Juiz de Direito Dr. Lucas Dadalto Sahão, da 2ª Vara Judicial – Foro de Piraju, 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 Reparação de Danos Morais e Materiais, Pensão Vitalícia por Acidente de Trânsito pelo Procedimento Ordinário, em fase de Cumprimento de Sentença, ajuizada por **FRANCIELE ALESSANDRA ARAUJO DE ABREU (CPF/MF Nº 372.000.598-46)**, **FRANCISLENE CRISTINA ARAUJO DE ABREU (CPF/MF Nº 320.002.898-00)**, **FRANCIANE ARAUJO DE ABREU (CPF/MF Nº 342.817.338-41)**, **WESLEY WILLIAN ARAUJO DE ABREU (CPF/MF Nº 346.045.638-88)**, **TAMARA ARAÚJO DE ABREU (CPF/MF Nº 426.164.078-33)** em face de **49 COMUNICAÇÃO VISUAL LTDA (CNPJ/MF Nº 02.318.991/0001-80)**, **RODRIGO LUIZ RIBAS (CPF/MF Nº 220.590.218-04)**, nos autos do **Processo nº 0000701-94.2022.8.26.0452** (Processo Principal nº 0006313-91.2014.8.26.0452), e foi designada a venda do bem imóvel 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 Coronel Joaquim José de Oliveira, nº 198, Jardim Dom Bosco, Campinas/SP, CEP: 13076-627 - **Descrição do Imóvel:** Um imóvel residencial térreo com porão, sob o nº 198, com frente para a Rua Cel. Joaquim José de Oliveira (antiga Rua 5), edificado no lote 17 da quadra f, do loteamento denominado Jardim Dom Bosco, cidade e comarca de Campinas, 2ª circunscrição imobiliária, medindo 10,00m de frente para a referida rua, igual medida nos fundos, com o lote 10, por 35,00m da frente aos fundos de ambos os lados, com a área de 350,00m², confrontando com os lotes 16 e 18.

				Dados do Imóvel	
Inscrição Municipal nº				3421.12.91.0304.01001	
Matrícula Imobiliária nº				82.614	2º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Campinas/SP
Ônus					
Registro	Data	Ato		Processo/Origem	Beneficiário / Observações
Av. 03	22/11/2017	Ajuizamento de ação		Proc. nº 1027226-19.2017.8.26.0114	Condomínio Edifício Rui Barbosa
Av. 07	29/07/2020	Penhora		Proc. nº 1009365-25.2014.8.26.0114	Banco Bradesco S/A.
Av. 08	24/10/2022	Penhora		Proc. nº 0021653-12.2020.8.26.0114	Condomínio Edifício Cristina
Av. 09	14/11/2022	Penhora Exequenda		Proc. nº 0000701-94.2022.8.26.0452	Franciele Alessandra Araujo de Abreu e outros

OBS 01: O imóvel residencial é constituído por 02 (dois) dormitórios, 01 (uma) suíte, 01 (um) banheiro, 01 (uma) cozinha, 01 (uma) sala de tv, 01 (uma) sala de estar e garagem para 04 (quatro) veículos.

OBS 02: Foi deferida a penhora de 8,33% de propriedade do executado em relação ao presente imóvel (Decisão de fls. 216), de modo que será realizado o leilão da integralidade do bem nos termos do artigo 843 do CPC. A alienação será efetivada, garantindo o direito dos coproprietários de receberem integralmente o valor correspondente à sua quota-parte, fixadas e mensuradas sobre o valor da avaliação (Decisão de fls. 361/363).

Valor de Avaliação do imóvel: R\$ 1.000.000,00 (Jan/2023 – Auto de Avaliação às fls. 248/250 – Homologação às fls. 264).

Valor de avaliação atualizado: R\$ 1.027.901,25 (Jun/2023). O valor de avaliação será atualizado à época das praças através do índice do E. TJ/SP.

Débitos Tributários: R\$13.450,50 (Jul/2023) – R\$ 12.103,26 referente a débitos inscritos na Dívida Ativa e R\$ 1.347,24 referente a débitos não inscritos na Dívida Ativa. Os débitos tributários são subrogados no valor da arrematação (artigo 130, Código Tributário Nacional).

Débito Exequendo: R\$ 798.162,06 (Fev/2023 – Fls. 235).

02 - A 1ª praça terá início em **29 de agosto de 2023, às 14 horas e 30 minutos, e se encerrará no dia 01 de setembro de 2023, 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 01 de setembro de 2023, às 14 horas e 30 minutos, e se encerrará em 22 de setembro de 2023, às 14 horas e 30 minutos.** Será considerado arrematante aquele que ofertar o maior lance, **sendo que serão aceitos lances iguais ou superiores** a 91,66% 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). 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 6% (seis 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 6% (seis 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 (artigo 908, §1º, do CPC), 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 - O Leilão prosseguirá no dia útil imediato, até o mesmo horário previsto no Item 02, independentemente de novo Edital, se for ultrapassado o horário de expediente forense. Nesse mesmo período, havendo instabilidades técnicas ou motivos que prejudiquem o encerramento do Leilão conforme previsto no Item 02, a Praça poderá ser prorrogada pelo prazo necessário para garantir igualdade de condições aos licitantes. No período de 24 horas posteriores ao término da praça poderão ser recebidas ofertas na modalidade de “Repasse”, nos termos do Item 02 (artigo 900 do CPC).

14 - 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).

15 - 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.

16 - 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.

17 - 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, 24 de julho de 2023.

Eu, _____, escrevente, digitei.

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

DR. LUCAS DADALTO SAHÃO
JUIZ DE DIREITO