



ALFA LEILÕES
Especialista em Imóveis

22ª VARA CÍVEL - FORO CENTRAL CÍVEL

EDITAL DE HASTA PÚBLICA (1ª e 2ª praça) dos bens imóveis abaixo descritos, para conhecimento de eventuais interessados e para intimação dos executados: **VIA HIDRÁULICA E COMPONENTES LTDA (CNPJ/MF Nº 04.823.603/0001-44)** e **WESLEI CARVALHO SOUTO (CPF/MF Nº 320.829.596-00)**, e seu cônjuge, **APARECIDA DIAS SOUTO (CPF/MF Nº 323.448.306-00)**; bem como dos terceiros interessados: **ASSOCIAÇÃO DOS MORADORES DO RESIDENCIAL DO LAGO (CNPJ/MF Nº 07.007.282/0001-06)** e **CONDOMÍNIO JADE (CNPJ/MF Nº 12.137.099/0001-57)**.

O MM. Juiz de Direito Dr. Mário Chiuvite Júnior, da 22ª Vara Cível – 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 de Execução, ajuizada por **KOMATSU BRASIL INTERNATIONAL LTDA (CNPJ/MF Nº 02.336.124/0001-78)** em face de **VIA HIDRÁULICA E COMPONENTES LTDA (CNPJ/MF Nº 04.823.603/0001-44)** e **WESLEI CARVALHO SOUTO (CPF/MF Nº 320.829.596-00)**, nos autos do **Processo nº 1091658-89.2017.8.26.0100**, e foi designada a venda dos bens imóveis 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 Lago 04, s/nº, Lote 04 da Quadra 08, Bairro Condomínio do Lago 1ª Etapa, Goiânia/GO – CEP: 74461-120 - **Descrição do Imóvel:** Um terreno com 485,53m² de área total, descrito como, um lote de terras para construção urbana nº 04, da quadra 08, sito à Rua Lago 04, no Condomínio do Lago, com a área de 485,53m², medindo: 15,00m de frente; 17,36m pela linha de fundo com os lotes 15 e 16; 30,00m pelo lado direito com o lote 05; 30,00m pelo lado esquerdo com o lote 03.

				Dados do Imóvel	
Inscrição Municipal nº				-	
Matrícula Imobiliária nº				223.761	Registro de Imóveis da 1ª Circunscrição de Goiânia/GO
Ônus					
Registro	Data	Ato		Processo/Origem	Beneficiário / Observações
Av. 02	23/04/2021	Ajuizamento de Ação	de	Proc. nº 1091658-89.2017.8.26.0100	Komatsu Brasil International Ltda
Av. 03	11/05/2021	Penhora Exequenda		Proc. nº 1091658-89.2017.8.26.0100	Komatsu Brasil International Ltda

Valor de Avaliação do imóvel: R\$ 632.227,15 (Mar/2023 – Fls. 423/431).

Valor de avaliação atualizado: R\$ 643.488,10 (Nov/2023). O valor de avaliação será atualizado à época das praças através do índice do E. TJ/SP.

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

Débito Condominial/Taxa Associativa: Eventuais débitos condominiais/taxa associativas ficarão sub-rogados no valor da arrematação (artigo 908, §1º, do CPC).



Lote 02 - Localização do Imóvel: Avenida Milão, nº 2.415, Apartamento 202 do Condomínio Jade, Bairro Residencial Eldorado, Goiânia/GO – CEP: 74367-635 - **Descrição do Imóvel:** Apartamento nº 202, do “Edifício 02 do Condomínio Jade”. Tendo 146,80m² de área total, sendo 93,81m² de área total privativa (81,31m² equivalente ao apartamento e 12,50m² equivalente ao boxe coberto), 52,99m² de área comum e 120,84m² de área equivalente, correspondendo-lhe 38,6480m² ou 0,242108% de fração ideal de terreno.

				Dados do Imóvel	
Inscrição Municipal nº				-	
Matrícula Imobiliária nº				237.488	Registro de Imóveis da 1ª Circunscrição de Goiânia/GO
Ônus					
Registro	Data	Ato		Processo/Origem	Beneficiário / Observações
Av. 04	23/04/2021	Ajuizamento de Ação		Proc. nº 1091658-89.2017.8.26.0100	Komatsu Brasil International Ltda
R. 05	11/05/2021	Penhora Exequenda		Proc. nº 1091658-89.2017.8.26.0100	Komatsu Brasil International Ltda

OBS: O Apartamento é constituído por sala de estar, varanda, hall de circulação, cozinha, área de serviço, lavabo, escritório, 02 (dois) dormitórios, sendo uma suíte e outro tipo suíte americana e, boxe de garagem nº 02 (Matrícula Imobiliária).

Valor de Avaliação do imóvel: R\$ 388.496,15 (Mar/2023 – Fls. 414/422).

Valor de avaliação atualizado: R\$ 395.415,90 (Nov/2023). O valor de avaliação será atualizado à época das praças através do índice do E. TJ/SP.

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

Débito Condominial: Eventuais débitos condominiais ficarão sub-rogados no valor da arrematação (artigo 908, §1º, do CPC).

OBSERVAÇÕES PARA TODOS OS LOTES:

OBS 01: Foram opostos Embargos à Execução (Processo nº 1012409-84.2020.8.26.0100), pelo executado Via Hidráulica e Componentes Ltda., objetivando a extinção da execução, sob argumento de suposta nulidade do título executivo e ilegalidade na cobrança, ou subsidiariamente, o reconhecimento de excesso de execução. Os embargos foram julgados improcedentes e em sede recursal a r. Sentença foi mantida. Trânsito em Julgado em 03.08.2022.

OBS 02: O executado, Via Hidráulica e Componentes Ltda., impugnou as constrições judiciais que recaíram sobre os imóveis penhorados, objetivando o reconhecimento de impenhorabilidade do imóvel Matriculado sob o nº 223.761 - 1º CRI de Goiânia/GO, por supostamente se tratar de bem de família e o levantamento da penhora do imóvel Matriculado sob o nº 237.488 - 1º CRI de Goiânia/GO, por supostamente o bem ter sido vendido à terceiros de boa-fé. A impugnação foi rejeitada. Contra a r. Decisão foi interposto Agravo de Instrumento (Processo nº 2139781-37.2022.8.26.0000), o referido recurso foi negado seguimento, em razão do não recolhimento do preparo recursal. Trânsito em Julgado em 16.08.2022.

OBS 03: Os lotes poderão ser arrematados individualmente ou em conjunto.



Débito Exequendo: R\$ 943.820,35 (Nov/2023).

02 - A 1ª praça terá início em **05 de fevereiro de 2024, às 14 horas e 30 minutos, e se encerrará no dia 08 de fevereiro de 2024, 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 08 de fevereiro de 2024, às 14 horas e 30 minutos, e se encerrará em 28 de fevereiro de 2024, às 14 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 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.alfa-leiloes.com), sendo necessário sinal não inferior a 25% do valor da proposta e o restante em até 30 parcelas mensais e iguais. 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 de pagamento parcelado, em diferentes condições, será declarada vencedora a proposta mais vantajosa, assim compreendida, de maior valor; ou em propostas de iguais condições, será declarada vencedora a proposta formulada em primeiro lugar (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 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). Para obtenção de descrição detalhada do imóvel, fica o Leiloeiro ou funcionário por este indicado, autorizado a diligenciar até o local do bem para vistoria e realização de fotos, acompanhado ou não de interessados (artigo 7º do Provimento CSM nº 1625/2009). 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, estas obedecerão estritamente aos termos do Item 02 deste Edital.



ALFA LEILÕES
Especialista em Imóveis

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, 06 de dezembro de 2023.

Eu, _____, escrevente, digitei.

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

DR. MÁRIO CHIUVE JÚNIOR
JUIZ DE DIREITO