



1ª VARA CÍVEL - FORO REGIONAL VI - PENHA DE FRANÇA – TJ/SP

EDITAL DE HASTA PÚBLICA (1ª e 2ª praça) do bem imóvel abaixo descrito, para conhecimento de eventuais interessados e para intimação dos executados: **WHANDERSY INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE CONFEÇÕES LTDA (CNPJ/MF Nº 50.306.265/0001-90)**, **CARLOS ANTONIO DE ABREU (CPF/MF Nº 431.542.208-87)** e seu cônjuge, **EDNA MARIA DE ABREU (CPF/MF Nº 328.777.968-09)**, ora executada; da coproprietária: **ARACY TEODOSIA VIEIRA (CPF/MF Nº 001.575.128-78)**; bem como do credor: **UNIÃO FEDERAL - FAZENDA NACIONAL (CNPJ/MF Nº 00.394.460/0117-71)**.

O MM. Juiz de Direito Dr. José Luiz de Jesus Vieira, da 1ª Vara Cível - Foro Regional Vi - Penha de França, 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 por Quantia Certa contra Devedor Solvente, ajuizada por **CENTERLESTE EMPREENDIMENTOS COMERCIAIS LIMITADA (CNPJ/MF Nº 61.464.749/0001-84)** em face de **WHANDERSY INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE CONFEÇÕES LTDA (CNPJ/MF Nº 50.306.265/0001-90)**, **CARLOS ANTONIO DE ABREU (CPF/MF Nº 431.542.208-87)** e seu cônjuge, **EDNA MARIA DE ABREU (CPF/MF Nº 328.777.968-09)**, ora executada, nos autos do **Processo nº 0276211-52.1998.8.26.0006**, 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 - BEM: **IMÓVEL - LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL:** Avenida Mateo Bei, nº 1.020/1.050 - São Mateus - São Paulo/SP - CEP: 03949-100 - **DESCRIÇÃO DO IMÓVEL:** Um galpão comercial com 1.002,5m² de área construída, anteriormente descrito como: Um terreno, situado à Avenida Mateo Bei, lote 3, da quadra A-X, em São Matheus, em Itaquera, medindo 10m igual na linha de fundos, e, da frente aos fundos, de um lado 41,62m e de outro 41,78m, encerrado a área de 417m², confrontando de um lado com o lote 2, do outro com o lote 04, e nos fundos com a linha de transmissão Cubatão-Paula Souza da Light.

DADOS DO IMÓVEL

Inscrição Municipal nº	150.098.0047-1	
Matrícula Imobiliária nº	97.919	9º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP

ÔNUS

Registro	Data	Ato	Processo/Origem Ato	Credores
Av. 02	28/12/2006	Indisponibilidade dos Bens	Proc. nº 0559080-96.1997.4.03.6182	União Federal - Fazenda Nacional
Av. 03	01/06/2010	Penhora	Proc. nº 0559080-96.1997.4.03.6182	União Federal - Fazenda Nacional
Av. 04	10/06/2021	Penhora Exequenda	Proc. nº 0276211-52.1998.8.26.0006	Centerleste Empreendimentos Comerciais Limitada

OBS.01: O galpão comercial também é composto da Matrícula Imobiliária nº 92.845, do 9º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP, e possui área total de 1.002,5m² de área construída, somadas as duas matrículas. Contudo, o objeto do





leilão será somente a Matrícula Imobiliária nº 97.919, do 9º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP, que se refere a 50% da totalidade do galpão. O referido galpão contém 01 (um) estacionamento no subsolo, 01 (um) banheiro coletivo, 01 (uma) cozinha, 01 (um) refeitório, 01 (um) lavatório e área para circulação de veículos (Laudo de Avaliação às fls. 745/813).

OBS.02: Foi deferida a penhora de 50% de propriedade dos executados em relação ao presente imóvel (Fls. 684), de modo que será realizado o leilão da integralidade do bem nos termos do artigo 843 do CPC.

OBS.03: Foram opostos Embargos à Execução (Processo nº 0013316-14.2013.8.26.0006) pelo executado Carlos Antonio de Abreu, objetivando a extinção da Ação, sob o argumento de que de que o débito exequendo encontra-se integralmente quitado. Os embargos foram rejeitados liminarmente em razão da intempestividade. Foi interposto Recurso de Apelação pela parte executada, parcialmente provido para reconhecer a tempestividade dos embargos à execução. Em novo julgamento, os embargos foram julgados improcedentes, e em sede recursal a r. Decisão foi mantida. Trânsito em julgado em 11.12.2018.

OBS.04: Foram opostos Embargos à Execução (Processo nº 1004472-48.2019.8.26.0006) pela executada Edna Maria De Abreu, objetivando a desconstituição da penhora recaída sobre a sua quota-parte, sob o argumento de ilegitimidade passiva e excesso de penhora. Os embargos foram rejeitados. Da sentença foi interposto Recurso de Apelação, e em sede recursal a r. Decisão foi mantida. Trânsito em julgado em 17.05.2022.

OBS.05: O executado Carlos Antonio de Abreu impugnou o valor de avaliação, objetivando uma nova avaliação do bem, sob o argumento de que supostamente o Ilmo. Perito avaliou infimamente o imóvel. A impugnação foi parcialmente acolhida para fixar o valor intermediário entre o laudo de avaliação e o laudo apresentado pelo executado. (fls. 1010/1011)

OBS.06: O executado impugnou o prosseguimento da execução, objetivando a extinção da Ação, sob o argumento de que o débito exequendo encontra-se integralmente quitado. A impugnação foi rejeitada. Houve interposição de Agravo de Instrumento (nº 2073906-33.2016.8.26.0000), e em sede recursal a r. Decisão foi mantida. Trânsito em Julgado em 24.06.2016.

OBS.07: O executado Carlos Antonio de Abreu impugnou o valor de avaliação, objetivando uma nova avaliação do bem, sob o argumento de que o valor estipulado pelo Ilmo. Perito se encontra desatualizado. A impugnação foi rejeitada. Da decisão não houve recurso.

VALOR DE AVALIAÇÃO DO IMÓVEL: R\$ 1.636.500,00 (Jan/2016 – Laudo de Avaliação às fls. 745/813 e fls. 978/986 – Homologação às fls. 1010/1011).

VALOR DE AVALIAÇÃO ATUALIZADO: R\$ 2.523.906,50 (Set/2024). O valor de avaliação será atualizado à época das praças através do índice do E. TJ/SP.





DÉBITOS TRIBUTÁRIOS: Não há débitos até a data de confecção deste edital. Os débitos tributários são sub-rogados no valor da arrematação (artigo 130, Código Tributário Nacional).

DÉBITO EXEQUENDO: R\$ 802.033,10 (Ago/2024 – Fls. 1299).

02 – DATAS: A 1ª Praça terá início no dia **08 de novembro de 2024, às 14 horas, e se encerrará no dia 11 de novembro de 2024, 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 11 de novembro de 2024, às 14 horas, e se encerrará em 04 de dezembro de 2024, às 14 horas.**

03 – CONDIÇÕES DE VENDA: Será considerado arrematante aquele que ofertar o maior lance, **sendo que em segunda praça 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.alfaleiloes.com), sendo necessário sinal não inferior a 25% do valor da proposta e o restante em até 30 parcelas mensais e iguais (podendo oscilar de acordo com a atualização monetária). 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).

04 - LEILOEIRO: 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).

05 – PREFERÊNCIA DE AQUISIÇÃO: 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).

06 – ARREMATAÇÃO PELA PARTE EXEQUENTE: 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).

07 – QUOTA-PARTE: 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).

08 – PAGAMENTO: 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).

09 – COMISSÃO DO LEILOEIRO: 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 PIX, 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).

10 – FRAUDE EM LEILÃO: 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), e o participante responderá civil e criminalmente. 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.

11 – OBRIGAÇÕES DO ARREMATANTE: 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).

12 - SUB-ROGAÇÃO DOS DÉBITOS: 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.

13 – PLURALIDADE DE CREDORES: 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).

14 – PRORROGAÇÃO: 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).

15 – FORMALIZAÇÃO DA ARREMATAÇÃO: 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).

16 – IMISSÃO NA POSSE OU ENTREGA DO BEM: A imissão na posse e desocupação do imóvel ou entrega do bem (quando se tratar de bens móveis) são feitos dentro do processo em que é realizada a Hasta Pública, no qual o Juiz delegará um Oficial de Justiça, que dotado de um mandado judicial e juntamente ao Arrematante, realizará a desocupação do bem ou entrega, de modo que o bem arrematado será desocupado ou transferido, assegurando a propriedade nos termos do artigo 1.228 do Código Civil.

17 - DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS: Pessoalmente perante o Ofício onde estiver tramitando a ação, ou no escritório do leiloeiro, localizado na Rua Curupacê, nº 260, Mooca - CEP 03120-010 - São Paulo – SP, endereço eletrônico contato@alfaleiloes.com, telefone (11) 3230-1126 e Celular/WhatsApp (11) 97830-1644. A participação neste Leilão Eletrônico deve ser feita pelo sítio eletrônico da Alfa Leilões, no seguinte endereço: www.alfaleiloes.com.

18 – PUBLICAÇÃO: 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, 16 de setembro de 2024.

Eu, _____, escrevente, digitei.

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

DR. JOSÉ LUIZ DE JESUS VIEIRA
JUIZ DE DIREITO

ALFA LEILÕES
Especialista em Imóveis

