



2ª VARA EMPRESARIAL E CONFLITOS DE ARBITRAGEM - FORO CENTRAL CÍVEL

EDITAL DE HASTA PÚBLICA (1ª e 2ª praça) dos bens imóveis abaixo descritos, para conhecimento de eventuais interessados e para intimação da executada: **ADRIANA FERREIRA SALES (CPF/MF Nº 273.963.868-02)** e seu cônjuge, se casada for, bem como dos terceiros interessados: **TIAGO FERREIRA MARTINS (CPF/MF Nº 347.086.058-03); ADERALDO DE JESUS (CPF/MF Nº 179.660.865-34); ROBERSON RASTELLI GABRIEL (CPF/MF Nº 260.405.558-90)** e seu cônjuge **LUCINETE MARTINS RASTELLI GABRIEL (CPF/MF Nº 221.867.718-02)** e **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL (CNPJ/MF Nº 00.360.305/0001-04)**.

O MM. Juiz de Direito Dr. Guilherme de Paula Nascente Nunes, da 2ª Vara Empresarial e Conflitos de Arbitragem – Foro Central Cível de São Paulo, 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 Rescisória de Contrato de Trespasse c.c Pedido de Tutela de Urgência Cautelar Incidental em fase de Cumprimento de Sentença, ajuizada por **FERNANDO GONÇALVES BARBOSA DE SOUSA (CPF/MF Nº 725.977.201-87)** e **EDUARDO GONÇALVES BARBOSA DE SOUSA (CPF/MF Nº 292.963.358-17)** em face de **ADRIANA FERREIRA SALES (CPF/MF Nº 273.963.868-02)**, nos autos do **Processo nº 0003621-64.2021.8.26.0100** (Processo Principal nº 1041428-09.2018.8.26.0100), 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 Romão Luiz Garcia, nº 56, Residencial Laluce II, Quadra O e Lote 14 PT B, Birigui/SP, CEP: 16200-415 - **Descrição do Imóvel:** Atualmente uma casa com 67,35 m² de área construída e 125m² de área total.

			Dados do Imóvel	
Inscrição Municipal nº			03.09.132.0014	
Matrícula Imobiliária nº			84.006	Oficial de Registro de Imóveis Biri-gui/SP
Ônus				
Registro	Data	Ato	Processo/Origem	Beneficiário / Observações
Av. 07	16/08/2023	Penhora Exequenda	Proc. nº 003621-64.2021.8.26.0100	Fernando Gonçalves Barbosa de Sousa e Eduardo Gonçalvez Barbosa de Sousa

OBS 01: Foi reconhecida a ocorrência de fraude à execução, nos termos do artigo 792, inciso IV e § 1º, do Código de Processo Civil, onde foi declarada ineficaz (Decisão de fls. 226/229) para a parte requerente, o negócio jurídico de venda e compra do imóvel registrado na matrícula nº 84.006, perante o Oficial de Registro de Imóveis Birigui/SP, celebrado entre a requerida Adriana Ferreira de Sales e Tiago Ferreira Martins (R.04), tendo em vista sua averbação na matrícula em momento posterior à existência da execução.

Valor de Avaliação do imóvel: R\$ 171.461,29 (Set/2023 – Laudo de Avaliação às fls. 325/334 – Homologação às fls. 339/342).

Valor de avaliação atualizado: R\$ 173.959,84 (Fev/2024). 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 deste edital. Os débitos tributários são sub-rogados no valor da arrematação (artigo 130, Código Tributário Nacional).

LOTE 02 - Localização do Imóvel: Rua Tarauacá, nº 1148, Apartamento nº 76, Edifício Flores de Guiné, Bairro: Jardim Cumbica, Guarulhos/SP, CEP: 07240-180 - **Descrição do Imóvel:** A unidade designada apartamento nº 76 localizada no 7º andar do condomínio Edifício Flores de Guiné, tem a área privativa de 48,19m², área comum construída de 30,39m² (já incluído o direito ao uso de 01 vaga de garagem indeterminada), perfazendo a área total construída de 78,5877m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,023647 no terreno (que possui 750,00m²) e nas demais coisas de uso comum. A referida unidade autônoma corresponde, ainda, uma fração equivalente a 10,2027m² de área comum descoberta.

			Dados do Imóvel	
Inscrição Municipal nº			094.15.06.0340.00.000	
Matrícula Imobiliária nº			121.506	Registro de Imóveis de Guarulhos/SP
Ônus				
Registro	Data	Ato	Processo/Origem	Beneficiário / Observações
Av. 08	16/08/2023	Penhora Exequenda	Proc. nº 003621-64.2021.8.26.0100	Fernando Gonçalves Barbosa de Sousa e Eduardo Gonçalves Barbosa de Sousa

OBS 01: Foi reconhecida a ocorrência de fraude à execução, nos termos do artigo 792, inciso IV e § 1º, do Código de Processo Civil, onde foi declarada ineficaz (Decisão de fls. 226/229) para a parte requerente, o negócio jurídico de venda e compra do imóvel registrado na matrícula nº 121.506, perante o Registro de Imóveis de Guarulhos/SP, celebrado entre a requerida Adriana Ferreira de Sales e Aderaldo de Jesus (R.03), tendo em vista sua averbação na matrícula em momento posterior à existência da execução.

Valor de Avaliação do imóvel: R\$ 204.105,70 (Set/2023 – Laudo de Avaliação às fls. 307/316 – Homologação às fls. 339/342).

Valor de avaliação atualizado: R\$ 207.079,94 (Fev/2024). 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 deste edital. Os débitos tributários são sub-rogados no valor da arrematação (artigo 130, Código Tributário Nacional).

Débito Condominial: Os débitos condominiais ficarão sub-rogados no valor da arrematação (artigo 908, §1º, do CPC e Decisão de fls. 339/342).

Débito Exequendo: R\$ 762.502,94 (Jan/2024).

02 - A 1ª praça terá início em 29 de março de 2024, às 15 horas, e se encerrará no dia 01 de abril de 2024, às 15 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 01 de abril de 2024, às 15 horas, e se encerrará em 23 de abril de 2024, às 15 horas.** Será considerado arrematante aquele que ofertar o maior lance, **sendo que serão aceitos lances iguais ou superiores** a 50% 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. 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 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 e Decisão de fls. 339/342), 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.

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.



ALFA LEILÕES
Especialista em Imóveis

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, 19 de fevereiro de 2024.

Eu, _____, escrevente, digitei.

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

DR. GUILHERME DE PAULA NASCENTE NUNES
JUIZ DE DIREITO