



ALFA LEILÕES
Especialista em Imóveis

3ª VARA CÍVEL - FORO DE LINS

EDITAL DE HASTA PÚBLICA (1ª e 2ª praça) dos bens imóveis abaixo descritos, para conhecimento de eventuais interessados e para intimação do executado: **VICTÓRIA BRASIL EMPREENDIMENTOS E CONSTRUÇÕES SPE LTDA (CPF/MF Nº 19.975.322/0001-84)**; bem como dos credores: **MARCOS ANTÔNIO DE OLIVEIRA (CPF/MF Nº 078.957.628-77)** e **LUCIANA BARBOSA LEAL DE OLIVEIRA (CPF/MF Nº 276.635.698-30)**.

O MM. Juiz de Direito Dr. Marco Aurélio Gonçalves, da 3ª Vara Cível – Foro de Lins, 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 Monitória em Fase de Cumprimento de Sentença, ajuizada por **BRASQUÍMICA PRODUTOS ASFALTICOS LTDA (CNPJ/MF Nº 13.829.957/0001-97)** em face de **VICTÓRIA BRASIL EMPREENDIMENTOS E CONSTRUÇÕES SPE LTDA (CPF/MF Nº 19.975.322/0001-84)**, nos autos do **Processo nº 0001713-19.2020.8.26.0322** (Processo Principal nº 1004875-39.2019.8.26.0322) 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 Anesil Marcolino Silva, s/n, Lote 01, Quadra 17, Residencial Flamboyant, Lins/SP, CEP: 16402-354 - **Descrição do Imóvel:** Um lote de terreno com 238,85 m² de área total de terreno, designado como lote nº 01 (um) da quadra nº 17 (dezessete) do loteamento denominado "Residencial Flamboyant", localizado à Rua Anesil Marcolino Silva, esquina da Rua Segundo e Tenente João Anastácio de Jesus, na Comarca de Lins/SP, com as seguintes medidas e confrontações: de frente mede 3,00 Anesil Marcolino Silva quem desta via olha para o imóvel, do lado esquerdo segue 14,14 metros em curva com raio de 9,00 metros na confluência da Rua Anesil Marcolino Silva com a Rua Segundo Tenente João Anastácio de Jesus, daí segue 12,40 metros confrontando com a Rua Segundo Tenente João Anastácio, de Jesus, daí vira à direita e segue 11,00 metros confrontando com a Fazenda Treze de Junho, objeto da Matrícula 11.964, daí vira à direita e segue 21,30 metros até atingir ponto inicial, confrontando com o lote nº 02, perfazendo uma área de 238,85 m².

Dados do Imóvel		
Inscrição Municipal nº	04.479.001.000	
Matrícula Imobiliária nº	52.104	Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Lins/SP

Valor de Avaliação do imóvel: R\$ 74.406,54 (Jan/2024 – Valor da Média das Avaliações às Fls. 594/605).

Valor de avaliação atualizado: R\$ 74.830,66 (Fev/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).

Lote 02: Localização do Imóvel: Rua Waldir Henrique Raimundo, s/n, Lote 29, Quadra 18, Residencial Flamboyant, Lins/SP, CEP: 16402-355 - **Descrição do Imóvel:** Um lote de terreno com 200m² de



área total de terreno, designado como lote nº 29 (vinte e nove) da quadra nº 18 (dezoito) do loteamento denominado "Residencial Flamboyant", localizado à Rua Waldir Henrique Raimundo, na Comarca de Lins/SP, com as seguintes medidas e confrontações: de frente mede 10,00 metros, confrontando com a Rua Waldir Henrique Raimundo, quem desta via olha para o imóvel, do lado direito mete 20,00 metros confrontando com o lote nº 30, do lado esquerdo mede 20,00 metros confrontando com o lote 28, e nos fundos mede 10,00 metros confrontando com o lote nº 07; perfazendo uma área de 200,00m².

Dados do Imóvel		
Inscrição Municipal nº	04.480.029.000	
Matrícula Imobiliária nº	50.085	Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Lins/SP

Valor de Avaliação do imóvel: R\$ 62.303,99 (Jan/2024 – Valor da Média das Avaliações às Fls. 579/591).

Valor de avaliação atualizado: R\$ 62.659,12 (Fev/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).

Lote 03: Localização do Imóvel: Rua Waldir Henrique Raimundo, s/n, Lote 43, Quadra 18, Residencial Flamboyant, Lins/SP, CEP: 16402-355 - **Descrição do Imóvel:** Um lote de terreno com 200m² de área total de terreno, designado como lote nº 43 (quarenta e três) da quadra nº 18 (dezoito) do loteamento denominado "Residencial Flamboyant", localizado à Rua Waldir Henrique Raimundo, na Comarca de Lins/SP, com as seguintes medidas e confrontações: de frente mede 10,00 metros, confrontando com a Rua Waldir Henrique Raimundo, quem desta via olha para o imóvel, do lado direito mete 20,00 metros confrontando com o lote nº 44, do lado esquerdo mede 20,00 metros confrontando com o lote 42, e nos fundos mede 10,00 metros confrontando com o lote nº 21; perfazendo uma área de 200,00m².

Dados do Imóvel		
Inscrição Municipal nº	04.480.043.000	
Matrícula Imobiliária nº	50.088	Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Lins/SP

Valor de Avaliação do imóvel: R\$ 62.303,99 (Jan/2024 – Valor da Média das Avaliações às Fls. 579/591).

Valor de avaliação atualizado: R\$ 62.659,12 (Fev/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).

Lote 04: Localização do Imóvel: Rua Anesil Marcolino Silva, s/n, Lote 09, Quadra 19, Residencial Flamboyant, Lins/SP, CEP: 16402-354 - **Descrição do Imóvel:** Um lote de terreno com 200m² de área total de terreno, designado como lote nº 09 (nove) da quadra nº 19 (dezenove) do loteamento denominado "Residencial Flamboyant", localizado à Rua Anesil Marcolino Silva, na Comarca de Lins/SP, com as seguintes medidas e confrontações: de frente mede 10,00 metros, confrontando com a Rua Anesil Marcolino Silva, quem desta via olha para o imóvel, do lado direito mete 20,00



metros confrontando com o lote nº 08, do lado esquerdo mede 20,00 metros confrontando com o lote 10, e nos fundos mede 10,00 metros confrontando com o lote nº 24; perfazendo uma área de 200,00m².

Dados do Imóvel		
Inscrição Municipal nº	04.482.013.000	
Matrícula Imobiliária nº	50.092	Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Lins/SP

Valor de Avaliação do imóvel: R\$ 62.303,99 (Jan/2024 – Valor da Média das Avaliações às Fls. 579/591).

Valor de avaliação atualizado: R\$ 62.659,12 (Fev/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).

OBSERVAÇÃO PARA TODOS OS LOTES:

I- A penhora dos lotes deferida às Fls. 566/567 está pendente de registro nas correspondentes Matrículas Imobiliárias. Eventuais regularizações registrais/cadastrais serão de responsabilidade do Arrematante.

II- Os lotes poderão ser arrematados em conjunto ou separadamente.

III- Às Fls. 410 do processo, foi anotada habilitação de crédito, no valor de R\$ 35.918,15 (Fls. 390/391 e 392), em favor de Marcos Antônio de Oliveira e Luciana Barbosa Leal de Oliveira, em razão do Acórdão proferido no Processo nº 2177799-30.2022.8.26.000.

Débito Exequendo: R\$ 198.716,08 (Dez/2023 – Fls. 564).

02 - A 1ª praça terá início em 12 de abril de 2024, às 15 horas, e se encerrará no dia 15 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 15 de abril de 2024, às 15 horas, e se encerrará em 07 de maio de 2024, às 15 horas.** Será considerado arrematante aquele que ofertar o maior lance, **sendo que serão aceitos lances iguais ou superiores** a 60% 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 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, 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.

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, 01 de março de 2024.

Eu, _____, escrevente, digitei.

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

DR. MARCO AURÉLIO GONCALVES
JUIZ DE DIREITO