



ALFA LEILÕES
Especialista em Imóveis

2ª VARA CÍVEL - FORO REGIONAL III - JABAQUARA

EDITAL DE HASTA PÚBLICA (1ª e 2ª praça) do bem imóvel abaixo descrito, para conhecimento de eventuais interessados e para intimação dos executados: **CANIS MAJORIS LTDA. – GR BANK (CNPJ/MF Nº 20.892.483/0001-93), MATEUS DAVI PINTO LUCIO (CPF/MF Nº 217.717.538-03), TOPSPIN SOLUÇÕES DE PAGAMENTOS LTDA (CNPJ/MF Nº 29.057.594/0001-59) e TAWLK TECH PAYMENTS LTDA (CNPJ/MF Nº 43.165.972/0001-49)** e credores: **DEISE CRISTINA QUADRELI MOLINA (CPF/MF Nº 323.151.028-71); FABIO MOLINA (CPF/MF Nº 329.942.398-33); JUEWHTOON LUAM ALMEIDA DOS SANTOS (CPF/MF Nº 353.885.258-80); LUCAS EVANDRO PALIN (CPF/MF Nº 340.691.858-10); JOÃO CLÁUDIO DE BARROS PACHECO (CPF/MF Nº 293.007.668-21); ANDREIA NUNES DE BARROS PACHECO (CPF/MF Nº 298.042.118-90); PRISCILA YAZBEK GUGLIELMELLO (CPF/MF Nº 310.843.078-55); ROBISON LEONARDO SILVA (CPF/MF Nº 220.348.378-43); YVONE CAFFARO DE MELLO (CPF/MF Nº 060.470.328-77); THAIS MENDES DO NASCIMENTO (CPF/MF Nº 285.741.838-81); RENATO MARLIA (CPF/MF Nº 216.851.488-75); ROGERIO SOLLIS (CPF/MF Nº 105.305.968-06); CAUÊ COSTA NEVES (CPF/MF Nº 337.405.258-43); ANTONIO EDIR MELO (CPF/MF Nº 051.175.502-34); MARCELO PESSOA DE ARAUJO (CPF/MF Nº 147.356.478-64); VALERIA BARBOSA DOS SANTOS (CPF/MF Nº 321.701.488-09); FERNADNO TABARINI (CPF/MF Nº 125.066.638-43); DENIS GUIMARAES (CPF/MF Nº 251.104.958-90); CAIQUE YAZBEK GUGLIELMELLO SILVA (CPF/MF Nº 504.016.408-41); MARIANA PEREIRA OSORIO (CPF/MF Nº 065.318.176-07); JONATHAS SANTOS GONÇALVES (CPF/MF Nº 336.553.118-18); Nanci PRISCILA ZANATTA GONÇALVES (CPF/MF Nº 295.012.578-60); EDGARD XAVIER DE MEDEIROS (CPF/MF Nº 360.155.218-30); LUIZ CARLOS XAVIER DE SA (CPF/MF Nº 023.215.967-08); RAFAEL DE OLIVEIRA GOMES (CPF/MF Nº 345.569.638-42); ROSANGELA XAVIER DE MEDEIROS (CPF/MF Nº 648.366.067-72); ALAN LAJNER (CPF/MF Nº 296.070.838-57); CASSIO VINICIUS CABRERA (CPF/MF Nº 293.783.818-98); KAREN SOARES CORREA (CPF/MF Nº 311.371.268-84); MARCELO SULACOV GUIMARAES COVA (CPF/MF Nº 228.107.638-52); ANTONIO SEIJO GENDRA (CPF/MF Nº 042.361.748-63); ALESSANDRO CARDOSO HORIKOSHI (CPF/MF Nº 415.756.028-06); PALOMA TAVARES RAINHO AZEVEDO (CPF/MF Nº 418.705.368-94); VINICIUS GERVAZIO (CPF/MF Nº 369.220.028-57); VINICIUS BERGAMO RODRIGUES DE CAMARGO (CPF/MF Nº 339.816.618-00); LUCAS BERGAMO RODRIGUES DE CAMARGO (CPF/MF Nº 349.524.488-35); THIAGO BERGAMO RODRIGUES DE CAMARGO (CPF/MF Nº 331.810.528-76); FELIPE FRANCISCO PAVANELLI (CPF/MF Nº 345.479.438-26); FRANCIELE RAIALY GOMES FRANCO (CPF/MF Nº 418.888.898-96); ARTHUR JORGE AFONSO RIZZO (CPF/MF Nº 004.926.021-90); CARLOS GUANDALINI NETO (CPF/MF Nº 254.530.368-26); CHRISTIANNE FERNANDES GUADALINI (CPF/MF Nº 271.654.368-20); CARLOS ALBERTO FERNANDES (CPF/MF Nº 219.890.368-72); MAURICIO GOMES CARDOSO (CPF/MF Nº 153.475.258-78); VICTORIA BOENEN EL OSSAIS (CPF/MF Nº 438.577.638-50); SILAS LEANO ANDRADE ROCHA (CPF/MF Nº 009.235.045-32); JOÃO PAULO DAS SILVA MOURA (CPF/MF Nº 289.843.678-00); DANUSA ISIS ANTONIO (CPF/MF Nº 215.518.118-39); MARIA DAS DORES FLAVIANA NASCIMENTO (CPF/MF Nº 086.482.068-20); JOECE DOS SANTOS FERNANDES (CPF/MF Nº 261.900.438-10); ALINE TOMASI PAULINO (CPF/MF Nº 937.769.000-59); EDSON CARVALHO PAULINO (CPF/MF Nº 153.043.448-39); ERICA IVAMOTO (CPF/MF Nº 261.369.878-05); LILIAN CRISTIANE DOMINICCI NASCIMENTO (CPF/MF Nº 267.982.408-36); LUIS ROBERTO LOVATO (CPF/MF Nº 045.567.438-85); MILA GALVAO CORREA DA SILVA (CPF/MF Nº 360.160.548-10); RUBEM GULARTE**



DE ANDRADE JUNIOR (CPF/MF Nº 888.966.330-87), FRANCISCO GUEDES DE AQUINO (CPF/MF Nº 276.598.588-07) e LUISA CAROLINA OLIVEIRA DE MORAES (CPF/MF Nº 095.130.776-24), bem como do terceiro interessado: HELIO LINO DE OLIVEIRA (CPF/MF Nº 625.440.556-34).

O MM. Juiz de Direito Dr. Jomar Juarez Amorim, da 2ª Vara Cível do Foro Regional III Jabaquara, 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 Tutela Cautelar em caráter antecedente com pedido liminar em fase de Cumprimento de Sentença, ajuizada por **ELLEN LIBERATO PIRES (CPF/MF Nº 402.700.048-07)** em face de **CANIS MAJORIS LTDA. – GR BANK (CNPJ/MF Nº 20.892.483/0001-93)**, **MATEUS DAVI PINTO LUCIO (CPF/MF Nº 217.717.538-03)**, **TOPSPIN SOLUÇÕES DE PAGAMENTOS LTDA (CNPJ/MF Nº 29.057.594/0001-59)** e **TAWLK TECH PAYMENTS LTDA (CNPJ/MF Nº 43.165.972/0001-49)** nos autos do **Processo nº 0002366-03.2023.8.26.0003** (Processo Principal nº 1021177-28.2022.8.26.0003), 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 - IMÓVEL - Localização do Imóvel: Avenida João de Oliveira Leme, nº 920, Área 2P, Lote AR Remanesc. B, Bairro: Jardim do Trevo, Atibaia/SP, CEP: 12944-490. **Descrição do Imóvel:** Área remanescente, desdobrada da Área B, que por sua vez foi desdobrada da Gleba 2, no Bairro da Ponte, no perímetro urbano da cidade e comarca de Atibaia, antigo imóvel denominado "Chácara Chico Alves", área remanescente essa com 17.751,90m².

Dados do Imóvel				
Inscrição Municipal nº		07.103.007.00.0057335		
Matrícula Imobiliária nº		51.278	Cartório de Registro de Imóveis de Atibaia/SP	
Ônus				
Registro	Data	Ato	Processo/Origem	Beneficiário / Observações
Av. 16	21/09/2022	Arresto	Proc. nº 1001422-47.2022.8.26.0252	Deise Cristina Quadreli Molina e Fabio Molina
Av. 17	28/09/2022	Arresto	Proc. nº 1100920-87.2022.8.26.0100	Juewhtoon Luam Almeida dos Santos
Av. 18	25/10/2022	Arresto	Proc. nº 1091909-34.2022.8.26.0100	Lucas Evandro Palin
Av. 19	24/10/2022	Penhora	Proc. nº 1084982-52.2022.8.26.0100	João Cláudio de Barros Pacheco e Andreia Nunes de Barros Pacheco
Av. 20	11/10/2022	Arresto	Proc. nº 1090122-67.2022.8.26.0100	Pricila Yazbek Guglielmello e Robison Leonardo Silva
Av. 21	01/11/2022	Penhora	Proc. nº 1084240-27.2022.8.26.0100	Yvone Caffaro de Mello
Av. 22	03/11/2022	Existência de Ação	Proc. nº 1014538-90.2022.8.26.0068	Thais Mendes do Nascimento
Av. 23	09/11/2022	Penhora	Proc. nº 1012294-89.2022.8.26.0004	Renato Marlia
Av. 24	09/11/2022	Arresto	Proc. nº 1119168-04.2022.8.26.0100	Rogério Sollis
Av. 25	16/11/2022	Indisponibilidade	Proc. nº 1100967-61.2022.8.26.0100	Cauê Costa Neves
Av. 26	17/11/2022	Indisponibilidade	Proc. nº 1012983-15.2022.8.26.0011	Antonio Edir Melo
Av. 27	17/11/2022	Penhora	Proc. nº 1120761-68.2022.8.26.0100	Marcelo Pessoa de Araujo



Av. 28	02/12/2022	Arresto	Proc. nº 1021177-28.2022.8.26.0003	Ellen Liberato Pires
Av. 29	06/12/2022	Arresto	Proc. nº 1122979-69.2022.8.26.0100	Valeria Barbosa dos Santos e Fernando Tabarini
Av. 30	06/12/2022	Arresto	Proc. nº 1011336-06.2022.8.26.0004	Denis Guimaraes
Av. 31	07/12/2022	Arresto	Proc. nº 1011480-77.2022.8.26.0004	Caique Yazbek Guglielmello Silva
Av. 32	19/12/2022	Arresto	Proc. nº 1020036-70.2022.8.26.0068	Mariana Pereira Osorio
Av. 33	19/12/2022	Arresto	Proc. nº 1140234-40.2022.8.26.0100	Jonathas Santos Gonçalves; Nanci Priscila Zanatta Gonçalves, Edgard Xavier de Medeiros; Luiz Carlos Xavier de Sa; Rafael de Oliveira Gomes e Rosangela Xavier de Medeiros
Av. 34	16/01/2023	Arresto	Proc. nº 1142116-37.2022.8.26.0100	Alan Lajner
Av. 35	24/01/2023	Penhora	Proc. nº 1104817-26.2022.8.26.0100	Cassio Vinicius Cabrera
Av. 36	25/01/2023	Arresto	Proc. nº 1030810-21.2022.8.26.0405	Karen Soares Correa
Av. 37	26/01/2023	Arresto	Proc. nº 1024736-90.2022.8.26.0003	Marcelo Sulacov Guimaraes Cova
Av. 38	02/02/2023	Distribuição de Ação	Proc. nº 1124497-94.2022.8.26.0100	Antônio Seijo Gendra
Av. 39	03/02/2023	Arresto	Proc. nº 1013446-75.2022.8.26.004	Alessandro Cardoso Horikoshi
Av. 40	10/02/2023	Arresto	Proc. nº 1015929-78.2022.8.26.0004	Paloma Tavares Rainho Azevedo
Av. 41	13/02/2023	Arresto	Proc. nº 1018024-81.2022.8.26.0004	Vinicius Gervazio Vinicius Bergamo Rodrigues de Camargo, Lucas Bergamo Rodrigues de Camargo e Thiago Bergamo Rodrigues de Camargo
Av. 42	14/03/2023	Arresto	Proc. nº 1011678-17.2022.8.26.0004	Felipe Francisco Pavanelli
Av. 43	28/03/2023	Arresto	Proc. nº 1001985-41.2023.8.26.0564	Franciele Raialy Gomes Franco
Av. 44	29/03/2023	Arresto	Proc. nº 1033214-53.2023.8.26.0100	Arthur Jorge Afonso Rizzo
Av. 45	31/03/2023	Arresto	Proc. nº 0007898-55.2023.8.26.0100	Carlos Guandalini Neto, Christianne Fernandes Guandalini, Carlos Alberto Fernandes e Mauricio Gomes Cardoso
Av. 46	10/04/2023	Arresto	Proc. nº 1002621-49.2023.8.26.0704	Vicitoria Boenen El Ossais
Av. 47	11/04/2023	Indisponibilidade	Proc. nº 1002629-49.2023.8.26.0704	Vicitoria Boenen El Ossais
Av. 48	06/06/2023	Penhora Exequenda	Proc. nº 0002366-03.2023.8.26.0003	Ellen Liberato Pires
Av. 49	15/06/2023	Arresto	Proc. nº 1015355-55.2022.8.26.0004	Mateus Davi Pinto Lucio e Silas Leano Andrade Rocha
Av. 50	22/06/2023	Arresto	Proc. nº 1135875-47.2022.8.26.0100	João Paulo da Silva Moura
Av. 51	27/06/2023	Existência de Ação	Proc. nº 1028216-72.2022.8.26.0554	Danusa Isis Antonio
Av. 52	05/07/2023	Arresto	Proc. nº 1080160-23.2022.8.26.0002	Maria das Dores Flaviana Nascimento



Av. 53	06/07/2023	Penhora	Proc. nº 51.2023.8.26.0100	1031203- Joece dos Santos Fernandes
Av. 54	11/07/2023	Arresto	Proc. nº 65.2023.8.26.0100	1090385- Aline Tomasi Paulino, Edson Carvalho Paulino, Erica Ivamoto, Lilian Cristiane Dominicci Nascimento, Luis Roberto Lovato, Mila Galvao Correa da Silva e Rubem Gularte de Andrade Junior
Av. 55	31/07/2023	Arresto	Proc. nº 39.2022.8.26.0100	1134330- Francisco Guedes de Aquino
Av. 56	30/10/2023	Indisponibilidade	Proc. nº 67.2023.8.13.0518	5010806- Luisa Carolina oliveira de Moraes

OBS: Há reserva de usufruto vitalício conforme a R.3 da certidão de matrícula do imóvel, mas o beneficiário Sr. Alexandre Tricoli faleceu, de modo que tal restrição foi extinta nos termos do artigo 1.410, inciso I do Código Civil (Av. 02).

Valor de Avaliação do imóvel: R\$ 2.189.249,65 (Jul/2023 – Laudo de Avaliação às fls.222/231 – Homologação às fls. 247/249).

Valor de avaliação atualizado: R\$ 2.241.602,00 (Mar/2024). O valor de avaliação será atualizado à época das praças através do índice do E. TJ/SP.

Débitos Tributários: R\$ 3.420,60 (Mar/2024), referente aos Débitos tributários não inscritos em dívida ativa. Os débitos tributários são sub-rogados no valor da arrematação (artigo 130, Código Tributário Nacional).

Débito Exequendo: R\$ 223.938,94 (Mai/2023 – fls. 94).

02 - A 1ª praça terá início em **10 de maio de 2024, às 14 horas, e se encerrará no dia 13 de maio 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 13 de maio de 2024, às 14 horas, e se encerrará em 04 de junho de 2024, às 14 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 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 ou 20% à vista e o restante em até 15 (quinze) dias mediante caução. 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, através de guia de depósito judicial do Banco do Brasil gerada no <https://portaldecustas.tjsp.jus.br/portaltjsp/login.jsp> (artigo 884, parágrafo único do CPC 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, 25 de março de 2024.

Eu, _____, escrevente, digitei.

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

DR. JOMAR JUAREZ AMORIM
JUIZ DE DIREITO