



EDITAL DE HASTA PÚBLICA (1ª e 2ª praça) do bem imóvel abaixo descrito, para conhecimento de eventuais interessados e para intimação dos executados: **DELTA RODRIGUES EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA (CNPJ/MF nº 04.161.217/0001-34)**, **ESPÓLIO NEI RODRIGUES DOS SANTOS** representado por sua inventariante **ALESSANDRA TEODORO RODRIGUES (CPF/MF nº 173.199.808-27)**, ora executada; do terceiro interessado: **MUNICÍPIO DE GUARULHOS (CNPJ/MF nº 46.319.000/0001-50)** e **KELLY CRISTINA SANTOS GONÇALVES (CPF/MF nº 305.820.358-64)**; bem como dos credores: **FRANCIELY EVELYN ALBUQUERQUE DA SILVA (CPF/MF nº 447.443.038-70)**, **SEROPE BORKLIAN (CPF/MF nº 400.460.608-04)**, **JOÃO BARANKLOYAN (CPF/MF nº 023.131.118.49)**, **MARIA BERKLIAN (CPF/MF nº 175.301.088.83)**, **GIOVANNA MOTA ARRUDA (CPF/MF nº 476.570.088-73)**, **IVONILDE ARAUJO DOS SANTOS (CPF/MF nº 619.116.235-95)** e **GILBERTO DOMINGUES DO AMARAL (CPF/MF nº 187.964.088-04)**.

A MM. Juíza de Direito Dra. Fernanda Rossanez Vaz da Silva, da 1ª Vara Cível – Foro Regional I - Santana, 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 **EMILIO KOKEI UEHARA (CPF/MF nº 502.551.008-25)** e **RYOKO GUSHIKEN UEHARA (CPF/MF nº 185.128.788-43)** em face de **DELTA RODRIGUES EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA (CNPJ/MF nº 04.161.217/0001-34)**, **ESPÓLIO NEI RODRIGUES DOS SANTOS** representado por sua inventariante **ALESSANDRA TEODORO RODRIGUES (CPF/MF nº 173.199.808-27)**, ora executada, nos autos do **Processo nº 1015891-46.2020.8.26.0001**, 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:** Rua Santo Antônio nº 771, Vila Galvão – Guarulhos/SP – CEP: 07071-000 - **DESCRIÇÃO DO IMÓVEL:** Um imóvel residencial com aproximadamente 329m² de área construída e 400m² de área total de terreno, anteriormente descrito como um lote de terreno sob nº 07, da quadra nº 89, situado na Villa Rosália, bairro de Vila Galvão, perímetro urbano do distrito de Guarulhos, medindo 10,00ms de frente para Rua Santo Antônio, 40,00ms da frente aos fundos de ambos os lados, tendo nos fundos a mesma largura da frente, encerrando uma área de 400m², confrontando pelo lado direito de quem da rua olha para o terreno com o lote 6, pelo lado esquerdo com lote 8, e nos fundos com lote 10-A.

DADOS DO IMÓVEL

Inscrição Municipal nº	083.33.40.0060.00.00	
Matrícula Imobiliária nº	31.839	2º Cartório de Registro de Imóveis de Guarulhos

ÔNUS

Registro	Data	Ato	Processo/Origem Ato	Credores
Av. 09	15/06/2016	Penhora	Proc. nº 0029615-86.2010.8.26.0001	Serope Borklian, João Barankloyan e Maria Berklian.
Av. 10	08/11/2021	Penhora exequenda	Proc. nº 1015891-46.2020.8.26.0001	Emilio Kokei Uehara e Ryoko Gushiken Uehara.





Av. 11	25/04/2022	Indisponibilidade de Bens	Proc. nº 1000053-36.2021.5.02.0037	Giovanna Mota Arruda
Av. 12	06/02/2024	Indisponibilidade de Bens	Proc. nº 1000154-30.2021.5.02-0019	Ivonilde Araujo dos Santos
Av. 13	07/03/2024	Indisponibilidade de Bens	Proc. nº 1001288-43.2021.5.02.0003	Gilberto Domingues Do Amaral

OBS 01: O imóvel é composto por 4 (quatro) vagas de garagens, 4 (quatro) suítes, sala com 2 ambientes, sala de Tv, cozinha, lavanderia, dependência de empregada, 7 (sete) banheiros, área de serviços, espaço gourmet com churrasqueira, piscina, quintal na frente do imóvel com jardim. (Avaliações fls. 509/511).

OBS 02: Às fls. 661/666 do processo foi anotada penhora no rosto dos autos, no valor de R\$ 29.979,46 (Abr/2023) em favor Franciely Evelyn Albuquerque da Silva (CPF/MF Nº 447.443.038-70).

OBS 03: Os executados impugnaram a constrição judicial que recaiu sobre o imóvel, objetivando o reconhecimento de impenhorabilidade, por supostamente se tratar de bem de família. A impugnação foi rejeitada. Houve a interposição de Agravo de Instrumento (nº 2235435-17.2023.8.26.0000), e em sede recursal a r. Decisão foi mantida. Trânsito em julgado em 20.02.2024.

OBS 04: A executada Alessandra Teodoro Rodrigues impugnou a avaliação, objetivando uma nova avaliação do bem, sob o argumento de que o valor de avaliação do imóvel é supostamente ínfimo. A impugnação não foi apreciada por preclusão da matéria (Decisão de Fls. 753/754).

OBS 05: Foram opostos Embargos à Execução (Processo nº 1017310-04.2020.8.26.0001) pelos executados, objetivando a extinção dos autos principais, o reconhecimento de excesso à execução e ilegitimidade passiva da executada Alessandra Teodoro Rodrigues, bem como o desbloqueio dos valores bloqueados em conta, sob o argumento de que a penhora dos valores em conta e a execução são excessivas, tendo em vista que houve a quitação da obrigação por pagamento e dação em pagamento em automóvel, e por fim que os executados são casados sob o regime de separação total de bens, de modo que a aquisição do imóvel pelo executado Sr. Nei Rodrigues dos Santos é anterior ao casamento, sendo a executada Alessandra Teodoro Rodrigues parte ilegítima para figurar no polo passivo da ação. Os embargos foram julgados extintos sem resolução do mérito, por falta de pagamento das custas e despesas processuais. Trânsito em julgado em 14.10.2021.

OBS 06: Foi impetrado Mandado de Segurança sob o nº 2077434-94.2024.8.26.0000 pelos executados, contra a r. Decisão de fls. 791 que determinou a alienação do imóvel através do leilão judicial, objetivando o reconhecimento de impenhorabilidade, por supostamente se tratar de bem família. O referido Mandado foi indeferido. Em sede recursal o acórdão foi mantido. Trânsito em julgado em 08.05.2024.





VALOR DE AVALIAÇÃO DO IMÓVEL: R\$ 1.633.000,00 (Mai/2022 – Avaliação pela média às fls. 509/511– Homologação às fls. 540/543).

VALOR DE AVALIAÇÃO ATUALIZADO: R\$ 1.750.429,88 (Mai/2024). O valor de avaliação será atualizado à época das praças através do índice do E. TJ/SP.

DÉBITOS TRIBUTÁRIOS: R\$ 33.553,08 (Mai/2024) – R\$ 30.107,60 referente aos Débitos inscritos na Dívida Ativa e R\$ 3.445,48 referente aos Débitos não inscritos na Dívida Ativa. Os débitos tributários são sub-rogados no valor da arrematação (artigo 130, Código Tributário Nacional).

DÉBITO EXEQUENDO: R\$ 339.919,40 (Jan/2022 – fls. 484).

02 – DATAS: A 1ª praça terá início em **26 de julho de 2024, às 16 horas, e se encerrará no dia 29 de julho de 2024, às 16 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 29 de julho de 2024, às 16 horas, e se encerrará em 22 de agosto de 2024, às 16 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 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).

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: 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.

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 ARREMATACÃO: 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 – VENDA DIRETA: 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 nos termos do Item 03 deste Edital, estas serão levadas à apreciação e aprovação deste MM Juízo.

18 - 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.

19 – 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, 04 de junho de 2024.

Eu, _____, escrevente, digitei.

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

DRA. FERNANDA ROSSANEZ VAZ DA SILVA
JUÍZA DE DIREITO

