



2ª VARA CÍVEL - FORO REGIONAL IV - LAPA – TJ/SP

EDITAL DE HASTA PÚBLICA (1ª e 2ª praça) dos bens imóveis abaixo descritos, para conhecimento de eventuais interessados e para intimação dos executados: **EMP – EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA (CNPJ/MF Nº 65.486.383/0001-03)**, **EDUARDO MANOEL PIRES (CPF/MF Nº 184.198.878-20)**, e seu cônjuge, se casado for, e **SILVIA REGINA ALVES AMARAL (CPF/MF Nº 674.022.598-20)** e seu cônjuge, se casada for; do terceiro interessado: **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL – CEF (CNPJ/MF Nº 00.360.305/0001-04)**; bem como os credores: **JOSÉ PAIXÃO VIEIRA DA SILVA (CPF/MF Nº 196.529.798-64)**, **JOÃO FERNANDO GOMES OSÓRIO DE CASTRO (CPF/MF Nº 303.159.398-77)** e **JOSÉ CLÁUDIO PEREIRA FILHO (CPF/MF Nº 161.123.148-51)**.

O MM. Juiz de Direito Dr. Seung Chul Kim, da 2ª Vara Cível – Foro Regional IV – Lapa, 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 Rescisão Contratual c/c Perdas e Danos e Reintegração de Posse em fase de Cumprimento de Sentença, ajuizado por **VIVIAN IANELLO (CPF/MF Nº 521.406.878/68)** em face de **EMP – EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA (CNPJ/MF Nº 65.486.383/0001-03)**, **EDUARDO MANOEL PIRES (CPF/MF Nº 184.198.878-20)** e **SILVIA REGINA ALVES AMARAL (CPF/MF Nº 674.022.598-20)**, nos autos do **Processo nº 0008819-80.2001.8.26.0004**, 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 - BENS: **IMÓVEIS: LOTE 01 - LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL:** Rua Oito, S/N, Lote 11, Quadra D, Loteamento Capricórnio II, Caraguatatuba/SP, CEP: 11676-505 - **DESCRIÇÃO DO IMÓVEL:** Um lote de terreno sob nº 11 (onze) da quadra “D”, da planta do loteamento denominado “Capricórnio II”, situado no perímetro urbano da cidade e comarca de Caraguatatuba, com as seguintes características e confrontações: mede 17 metros de frente para a Rua 01; 33 metros do lado direito de quem do terreno olha para a Rua onde confina com o lote nº 12; 34 metros do lado esquerdo, onde confina com o lote nº 10 e 12,50 metros nos fundos, onde confina com os lotes nºs 70 e 71, encerrando a área de 492,75m².

DADOS DO IMÓVEL

Inscrição Municipal nº	06303011	
Matrícula Imobiliária nº	14.356	Registro de Imóveis de Caraguatatuba/SP

ÔNUS

Registro	Data	Ato	Processo/Origem Ato	Credores
Av. 03	27/04/2021	Indisponibilidade de Bens	Proc. nº 0001516-65.2011.5.02.0074	José Paixão Vieira da Silva
Av. 04	24/02/2023	Indisponibilidade de Bens	Proc. nº 0000922-41.2011.5.02.0045	João Fernando Gomes Osório de Castro
Av. 05	18/07/2023	Penhora Exequenda	Proc. nº 0008819-80.2001.8.26.0004	Vivian Ianello

VALOR DE AVALIAÇÃO DO IMÓVEL: R\$ 298.074,33 (Mar/2024 – Fls. 1518/1531).





VALOR DE AVALIAÇÃO ATUALIZADO: R\$ 301.124,47 (Jun/2024). O valor de avaliação será atualizado à época das praças através do índice do E. TJ/SP.

DÉBITOS TRIBUTÁRIOS: R\$ 19.492,18 (Jun/2024) - R\$ 19.224,78 referente aos débitos inscritos em Dívida Ativa e R\$ 267,40 referente aos débitos não inscritos em Dívida Ativa. Os débitos tributários são sub-rogados no valor da arrematação (artigo 130, Código Tributário Nacional).

LOTE 02 - LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL: Rua Seis, S/N, Lote 70, Quadra D, Loteamento Balneário Massaguaçu, Capricórnio II, Caraguatatuba/SP, CEP: 11677-882 - **DESCRIÇÃO DO IMÓVEL:** Um lote de terreno sob nº 70 (setenta) da quadra "D" da planta do loteamento denominado "Capricórnio II", situado no perímetro urbano da cidade e comarca de Caraguatatuba, com as seguintes características, medidas e confrontações: mede 13 metros de frente para a Rua nº 06: 31,50 metros do lado direito de quem do terreno olha para a Rua, onde confina com o lote nº 71: 32,50 metros do lado esquerdo, onde confina com o lote nº 69 e 19 metros nos fundos, onde confina com os lotes nºs 11 e 12, encerrando a área de 505,85m².

DADOS DO IMÓVEL

Inscrição Municipal nº	06303070	
Matrícula Imobiliária nº	14.362	Registro de Imóveis de Caraguatatuba/SP

ÔNUS

Registro	Data	Ato	Processo/Origem Ato	Credores
Av. 03	27/04/2021	Indisponibilidade de Bens	Proc. nº 0001516-65.2011.5.02.0074	José Paixão Vieira da Silva
Av. 04	24/02/2023	Indisponibilidade de Bens	Proc. nº 0000922-41.2011.5.02.0045	João Fernando Gomes Osório de Castro
Av. 05	18/07/2023	Penhora Exequenda	Proc. nº 0008819-80.2001.8.26.0004	Vivian Ianello
Av. 06	20/05/2024	Penhora	Proc. nº 0133900-61.2003.5.02.0077	José Cláudio Pereira Filho

VALOR DE AVALIAÇÃO DO IMÓVEL: R\$ 305.998,78 (Mar/2024 – Fls. 1518/1531).

VALOR DE AVALIAÇÃO ATUALIZADO: R\$ 309.130,00 (Jun/2024). O valor de avaliação será atualizado à época das praças através do índice do E. TJ/SP.

DÉBITOS TRIBUTÁRIOS: R\$21.392,03 (Jun/2024) - R\$21.124,63 referente aos débitos inscritos em Dívida Ativa e R\$267,40 referente aos débitos não inscritos em Dívida Ativa. Os débitos tributários são sub-rogados no valor da arrematação (artigo 130, Código Tributário Nacional).

OBSERVAÇÕES PARA TODOS OS LOTES:

OBS. 01: Os lotes poderão ser arrematados individualmente ou em conjunto.





OBS. 02: Foi instaurado o incidente de Desconsideração da Personalidade Jurídica (Fls. 422/423) para inclusão dos sócios da empresa executada, sendo deferido referido incidente. Da r. decisão foi interposto Agravo de Instrumento (nº 0204485-79.2011.8.26.0000), o qual não foi provido. Trânsito em julgado em 25/11/2011.

OBS. 03: Os executados impugnaram os valores das avaliações, objetivando uma nova avaliação do bem, sob o argumento de que supostamente os imóveis foram avaliados infimamente. A exequente concordou com as avaliações apresentadas pelos executados, no valor de R\$305.998,78 (Matrícula nº 14.362) e R\$298.074,33 (Matrícula nº 14.356).

OBS. 04: Foi interposto Agravo de Instrumento sob o nº 2134040-45.2024.8.26.0000, contra a r. Decisão de fls. 1580 que indeferiu a adjudicação compulsória sobre os imóveis penhorados, em razão das indisponibilidades gravadas nas respectivas matrículas imobiliárias, objetivando a reforma da decisão. Até a presente data referido agravo se encontra pendente de julgamento.

DÉBITO EXEQUENDO: R\$ 942.933,91 (Fev/2024 – Fls. 1573/1577).

02 – DATAS: A 1ª Praça terá início no dia **02 de agosto de 2024, às 14 horas, e se encerrará no dia 05 de agosto 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 05 de agosto de 2024, às 14 horas, e se encerrará em 29 de agosto 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. 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 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 depositado através de guia de depósito judicial do Banco do Brasil gerado no <https://portaldecustas.tjsp.jus.br/portaltjsp/login.jsp>, no prazo de até 24 horas da realização do leilão (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 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 – 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.





ALFA LEILÕES
Especialista em Imóveis

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, 03 de julho de 2024.

Eu, _____, escrevente, digitei.

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

DR. SEUNG CHUL KIM
JUIZ DE DIREITO



ALFA LEILÕES
Especialista em Imóveis

