



EDITAL DE HASTA PÚBLICA (1ª e 2ª praça) dos bens imóveis abaixo descrito, para conhecimento de eventuais interessados e para intimação dos executados: **VIVIANE TARDIO LOUZADA (CPF/MF Nº 142.809.548-95)**, **NEUZA DE CARVALHO TARDIO (CPF/MF Nº 142.809.758-92)** E **JAIR PEDRO LOUZADA (CPF/MF Nº 206.100.928-04)**; os coproprietários: **SIBELI LOUZADA DA COSTA (CPF/MF Nº 006.528.828-97)** e seu cônjuge **MARCO ANTÔNIO AUGUSTO DA COSTA (CPF/MF Nº 805.602.298-87)**, **NANCY LOUZADA RODRIGUES (CPF/MF Nº 150.987.878-58)** e seu cônjuge **ANTÔNIO RODRIGUES SOBRINHO (CPF/MF Nº 223.267.748-68)** E **ESPOLÍO DE SÔNIA LOUZADA GONÇALVES (CPF/MF Nº 150.987.918-80)** na pessoa de seu representante, o cônjuge **NORIVAL GONÇALVEZ (CPF/MF Nº 336.483.798-87)** e seus herdeiros: **GLEDSON CAMILLO GONÇALVEZ (CPF/MF Nº 106.882.448-40)** e seu cônjuge **CYNTHIA GOULART DA SILVA (CPF/MF Nº 118.730.878-10)**, **CARLA BIANCHA GONÇALVEZ (CPF/MF Nº 142.487.578-18)** e seu cônjuge **PAULO SERGIO DA SILVA (CPF/MF Nº 014.046.438-77)** e **NICOLI RUBIA GONÇALVES (CPF/MF Nº 190.770.838-39)**; bem como os credores: **SEBASTIÃO ROBERTO GIAIMIS (CPF/MF Nº 006.058.268-54)** e **VALERIA ANETE DE SOUZA (RG Nº 10.482.222)**.

O MM. Juiz de Direito Dr. Fernando José Cúnico, da 40ª Vara Cível – Foro Central Cível, 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 Execução por Quantia Certa Contra Devedor Solvente, ajuizada por **SEBASTIÃO ROBERTO GIAIMIS (CPF/MF Nº 006.058.268-54)** em face de **VIVIANE TARDIO LOUZADA (CPF/MF Nº 142.809.548-95)**, **NEUZA DE CARVALHO TARDIO (CPF/MF Nº 142.809.758-92)** E **JAIR PEDRO LOUZADA (CPF/MF Nº 206.100.928-04)**, nos autos do **Processo nº 1064188-20.2016.8.26.0100**, e foi designada a venda dos bens 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 Ióbó, 248-A e 248-B, Bairro Vila Regente Feijó, CEP: 03346-000, São Paulo/SP - **DESCRIÇÃO DO IMÓVEL:** Um imóvel residencial com 270m² de área construída e 409,2m² de área total, anteriormente descrito como: Terreno situado na rua Imbó, constituído de parte do lote nº 19, da quadra nº 13, da Vila Regente Feijó, no 33º Subdistrito - Alto Da Mooca, com as seguintes confrontações: partindo da divisa com o imóvel de nº 254 da rua citada, mede 5m de frente, até encontrar a divisa do imóvel de nº 248 da mesma rua; daí deflete à esquerda seguindo por 22,7m; daí deflete à direita, medindo 4m confrontando com os fundos do imóvel de nº 248 da mesma rua; daí deflete à direita seguindo por 22,7m até encontrar a divisa de frente para a rua Imbó, confrontando com o imóvel de nº 248, da mesma rua; daí deflete à esquerda, seguindo por 1m até encontrar a divisa com o imóvel de nº 238, da mesma rua; daí deflete à esquerda, seguindo por 50m, sempre confrontando com a lateral do imóvel de nº 238, da mesma rua; daí deflete à esquerda, seguindo por 10m, confrontando com os fundos do imóvel de nº 319, da rua Anália Franco; daí defletindo a esquerda, seguindo por 50m, confrontando com a lateral de nº 254 da mesma rua; até encontrar o ponto inicial da presente descrição, junto a rua Imbó, perfazendo a área total de 409,2m²





DADOS DO IMÓVEL

Inscrição Municipal nºs	052.230.0135-4	
Matrícula Imobiliária nº	150.949	7º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo

ÔNUS

Registro	Data	Ato	Processo/Origem Ato	Credores
Av. 06	10/05/2016	Ação de Execução de Título Extrajudicial	Proc. nº 1001632-64.2016.8.26.0008	Sebastião Roberto Giamis
Av. 07	17/07/2019	Penhora Exequenda	Proc. nº 1064188-20.2016.8.26.0100	Sebastião Roberto Giamis
Av. 11	25/04/2024	Indisponibilidade de bens	Proc. nº 0057100-49.1997.5.02.0029	Valeria Anete de Souza

OBS 01: Foi deferida a penhora 1/4 do imóvel da propriedade do coexecutado Jair Pedro Louzada (Decisão 214), de modo que será realizado o leilão da integralidade do bem nos termos do artigo 843 do CPC.

OBS 02: O imóvel possui 03 (três) construções. A 1ª construção é composta por um imóvel residencial com aproximadamente 139m² de área, contendo 02 (dois) dormitórios, banheiro, sala, cozinha, área nos fundos e área de acesso utilizada para estacionamento de veículos. A 2ª e a 3ª construções tratam-se de 02 (duas) casas térreas que estão edificadas em um terreno de aproximadamente 273m² de área total. A Casa do Fundo possui 01 (um) quarto, 01 (uma) sala, 01 (uma) cozinha, uma área fechada não identificada e uma área aberta utilizada como lavanderia, com aproximadamente 46m² de área construída. A Casa Lateral possui 02 (dois) dormitórios, 01 (uma) sala, 01 (um) banheiro e 01 (uma) cozinha, com aproximadamente 85m² de área construída. As 03 (três) construções totalizam 270m² de área. (Laudo de Avaliação às fls. 376/437).

OBS 03: O imóvel está cadastrado sob o nº de inscrição municipal, 052.230.0135-4 perante a prefeitura de São Paulo/SP. Eventuais regularizações cadastrais/registrais serão de responsabilidade do arrematante.

OBS 04: Foram opostos Embargos de Terceiro (Processo nº 1057746-28.2022.8.26.0100) pelos coproprietários, quais sejam, Sibeli Louzada da Costa e seu cônjuge Marco Antônio Augusto da Costa, objetivando a nulidade da penhora realizada no imóvel, sob o argumento de violação ao direito de moradia, propriedade e a função social desta, bem como que a ordem de penhora não foi observada. Os embargos foram julgados improcedentes. Trânsito em julgado em 10.04.2023.

VALOR DE AVALIAÇÃO DO IMÓVEL: R\$ 1.050.000,00 (Abr/2024 – Avaliação às fls. 376/437 – Homologação às fls. 465/466).

VALOR DE AVALIAÇÃO ATUALIZADO: R\$ 1.062.649,50 (Set/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).

DÉBITO EXEQUENDO: R\$ 177.984,71 (Out/2024).

02 – DATAS: A 1ª Praça terá início no dia **18 de novembro de 2024, às 14 horas e 30 minutos**, e se encerrará no dia **21 de novembro de 2024, às 14 horas e 30 minutos**. 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 **21 de novembro de 2024, às 14 horas e 30 minutos**, e se encerrará em **12 de dezembro de 2024, às 14 horas e 30 minutos**.

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 (podendo oscilar de acordo com a atualização monetária). 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. O deságio recairá apenas sobre a quota-parte do executado (artigo 843, 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 6% (seis 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, nos termos do item 09, a pagar a comissão sobre o 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, e exceto os decorrentes de débitos de condomínio (artigo 908, §1º, do CPC), os quais ficam sub-rogados no preço da arrematação.

13 – PLURALIDADE DE CREDITORES: 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, 17 de outubro de 2024.

Eu, _____, escrevente, digitei.

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

DR. FERNANDO JOSÉ CÚNICO
JUIZ DE DIREITO

