



**33ª VARA CÍVEL - FORO CENTRAL CÍVEL – TJ/SP**

**EDITAL DE HASTA PÚBLICA (1ª e 2ª praça)** do bem imóvel abaixo descrito, para conhecimento de eventuais interessados e para intimação dos executados: **EVALDO POLASTRI (CPF/MF Nº 087.645.418-01)** e sua companheira: **ADRIELE DAIANE PEREIRA (CPF/MF Nº 359.452.348-93)**, **NATALINO CRISPPI NETO (CPF/MF Nº 125.018.358-83)** e seu cônjuge, se casado for; dos terceiros interessados: **ROBERTA TERESA CRISPPI (CPF/MF Nº 125.035.358-01)** e **VILA ALLEGRA SÃO FRANCISCO (CNPJ/MF Nº 19.795.322/0001-00)**; bem como dos credores: **BANCO BRADESCO S/A (CNPJ/MF Nº 60.746.948/0001)**, **CELSO RIBEIRO DA SILVA (CPF/MF Nº 831.546.558-91)**, **GIULLIA CRISPPI POLASTRI (CPF/MF Nº DESCONHECIDO)** E **PEDRO CRISPPI POLASTRI (CPF/MF Nº 495.682.088-79)**.

O MM. Juiz de Direito Dr. Douglas Iecco Ravacci, da 33ª 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 Embargos à Execução em fase de Cumprimento de Sentença, ajuizada por **PAULO JOSÉ PINTO DA FONSECA (CPF/MF Nº 408.086.048-05)** em face de **EVALDO POLASTRI (CPF/MF Nº 087.645.418-00)** e **NATALINO CRISPPI NETO (CPF/MF Nº 125.018.358-83)** nos autos do **Processo nº 0005664-37.2022.8.26.0100** (Processo Principal nº 1018210-78.2020.8.26.0100), 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:** **LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL:** Avenida Doutor Cândido Motta Filho, nº 500, Apartamento nº 102, Vila Allegra São Francisco, Cidade São Francisco, São Paulo/SP – CEP: 05351-000 - **DESCRIÇÃO DO IMÓVEL:** Apartamento nº 102, tipo C, localizado no 10º pavimento do Edifício Vicenza da Torre Veneto – Torre 3 do setor condominial designado Sub-Condomínio Allegra Residenza, integrante do condomínio Geral denominado Vila Allegra São Francisco, situado na Avenida Doutor Cândido Motta Filho nº 500, Fundos com Avenida Corifeu de Azevedo Marques, na Zona Q, 13º subdistrito, Butantã. Tendo 71,55m² de área privativa coberta, 82,51m² de área comum, 154,06m² de área total, 0,3637 correspondendo-lhe a fração ideal no solo e nas outras partes comuns do condomínio.

**DADOS DO IMÓVEL**

|                          |                |                                                    |
|--------------------------|----------------|----------------------------------------------------|
| Inscrição Municipal nº   | 160.283.0112-3 |                                                    |
| Matrícula Imobiliária nº | 220.135        | 18º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP |

**ÔNUS**

| Registro | Data       | Ato                 | Processo/Origem Ato                | Credores               |
|----------|------------|---------------------|------------------------------------|------------------------|
| Av. 08   | 10/03/2020 | Ajuizamento de ação | Proc. nº 1005859-73.2020.8.26.0100 | Roberta Teresa Crisppi |
| Av. 09   | 07/02/2023 | Ajuizamento de ação | Proc. nº 1020075-45.2022.8.26.0625 | Banco Bradesco S/A     |
| Av. 10   | 02/03/2023 | Ajuizamento de ação | Proc. nº 1020070-23.2022.8.26.0625 | Banco do Bradesco S/A  |
| Av. 11   | 14/11/2023 | Indisponibilidade   | Proc. nº 1020070-23.2022.8.26.0625 | Banco do Bradesco S/A  |





**OBS.01:** O imóvel possui sala, cozinha, lavanderia, banheiro social, 2 (dois) dormitórios e 1 (uma) suíte, bem como o direito ao uso de 02 (duas) vagas de garagem indeterminadas localizadas no pavimento nível 1 ou 2. O Condomínio possui academia, área de SPA, sauna, piscina coberta, piscina externa, salão de jogos, espaço musical, lan house, playground, brinquedoteca, salão de festas infantil e salão de festas integrado com churrasqueira (Laudo de Avaliação às fls. 161/206).

**OBS.02:** A penhora deferida às fls. 81 está pendente de registro na correspondente Matrícula Imobiliária.

**OBS.03:** Foram opostos Embargos de Declaração pelo exequente, contra a r. decisão de fls. 236 que determinou o resguardo da quota-parte do imóvel objeto do Leilão pertencente à Sra. Adriele Daiane Pereira, objetivando a aplicação do deságio sobre todo valor de avaliação (fls. 275/278). A referida decisão foi reconsiderada e determinou-se o prosseguimento da hasta pública com a aplicação do deságio sobre a integralidade do bem (fls. 308). Contra a r. decisão foram opostos Embargos de Declaração pela companheira do executado, objetivando a instauração de Incidente Declaratório de União Estável (fls. 314/315). Os referidos embargos foram rejeitados (Decisão de fls. 364). Da r. Decisão foi interposto Agravo de Instrumento (nº 2182960-50.2024.8.26.0000), ao qual foi negado provimento, determinando-se definitivamente a aplicação do deságio sobre todo valor de avaliação. Trânsito em julgado em 28/08/2024.

**OBS 04:** Foram opostos Embargos de Terceiro (nº 1069904-47.2024.8.26.0100), pela companheira do executado, Sra. Adriele Daiane Pereira, objetivando o resguardo da quota-parte em caso de arrematação, sob o argumento de que a embargante é coproprietária do bem. Até a presente data os referidos embargos se encontram pendentes de julgamento, de modo que em caso de arrematação, deverá ser mantida depositada a meaço controvertida até o trânsito em julgado do incidente (Decisão de Fls. 395).

**VALOR DE AVALIAÇÃO DO IMÓVEL:** R\$ 672.000,00 (Nov/2023 – Laudo de Avaliação às fls. 161/206 – Homologação às fls. 236).

**VALOR DE AVALIAÇÃO ATUALIZADO:** R\$ 723.159,69 (Abr/2025). O valor de avaliação será atualizado à época das praças através do índice do E. TJ/SP.

**DÉBITOS TRIBUTÁRIOS:** Não há débitos tributários até a data de confecção deste Edital. Os débitos tributários são sub-rogados no valor da arrematação (artigo 130, Código Tributário Nacional e Decisão de Fls. 236).

**DÉBITO CONDOMINIAL:** Eventuais débitos condominiais ficarão sub-rogados no valor da arrematação (artigo 908, §1º, do CPC).





**PENHORA NO ROSTO DOS AUTOS:**

| Requerimento | Anotação da penhora | Valor                     | Processo/Origem                    | Beneficiário/Observações                         |
|--------------|---------------------|---------------------------|------------------------------------|--------------------------------------------------|
| Fls. 279     | -                   | R\$ 167.749,06 (Jul/2023) | Proc. nº 0004859-84.2022.8.26.0100 | Paulo José Pinto da Fonseca                      |
| Fls. 293     | -                   | R\$ 99.528,99             | Proc. nº 0004287-07.2022.8.26.0011 | Giullia Crisppi Polatri e Pedro Crisppi Polastri |
| Fls. 390/392 | Fls. 395            | R\$ 25.772,12 (Fev/2025)  | Proc. nº 0005443-93.2023.8.26.0011 | Giullia Crisppi Polatri e Pedro Crisppi Polastri |

**DÉBITO EXEQUENDO:** R\$ 57.866,70 (Fev/2024 – Fls. 270/271).

**02 – DATAS:** A 1ª praça terá início em **06 de junho de 2025, às 14 horas**, e se encerrará em **09 de junho de 2025, 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 09 de junho de 2025, às 14 horas**, e se encerrará em **02 de julho de 2025, 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 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](http://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. (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](http://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, 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 Decisão de Fls. 236, 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, estas obedecerão estritamente aos termos do Item 03 deste Edital.

**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](mailto: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](http://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. Se, por qualquer motivo, a intimação pessoal do executado, não se realizar no endereço constante dos autos, incidirá a disposição do art. 274, parágrafo único, do CPC e, em reforço, considerar-se-á a intimação feita pelo edital.

São Paulo, 23 de abril de 2025.

Eu, \_\_\_\_\_, escrevente, digitei.

Eu, \_\_\_\_\_, Escrivão(ã) – Diretor(a), subscrevi.

**DR. DOUGLAS IECCO RAVACCI**  
**JUIZ DE DIREITO**

