DocuSign Envelope ID: 540455E9-B611-4DFE-92C6-0D63E4D1982B

ALFA LEILÕES
Especialista em Imóveis

38ª VARA CÍVEL - FORO CENTRAL

EDITAL DE HASTA PÚBLICA (1ª e 2ª praça) do bem imóvel abaixo descrito, para conhecimento de eventuais interessados e para intimação da executada: **IGREJA MUNDIAL DO PODER DE DEUS (CNPJ/MF Nº 02.415.583/0001-47)** e dos terceiros interessados: **EVANGELINA LAMEZE DE CARVALHO (CPF/MF Nº 271.870.688-08)**; **GERSON MANOEL DE CARVALHO (CPF/MF Nº 301.250.909/78)**; **SPRING TELEVISÃO S/A (CNPJ/MF Nº 16.936.928/0001-12)**; **SM COMUNICAÇÕES LTDA (CNPJ/MF Nº 05.801.067/0001-49)**; **ODILA FERES (CPF/MF Nº 014.849.078-68)**; **JONAS JOSÉ ROCHA (CPF/MF Nº 226.569.798-20)**; **CARLOS SIMÕES DOS REIS (CPF/MF Nº 290.868.178-15)**; **PAULO ROBERTO MAZUCATO (CPF/MF Nº 107.336.298-14)**; **ROSANGELA GREGÓRIO MAZUCATO (CPF/MF Nº 080.232.838-55)**; **MOHAMED ALI BACHA (CPF/MF Nº 064.077.518-70)**; **FABIO MOTTA VALADARES (CPF/MF Nº 055.387.827-19)**, **PEDRO IVO ZAGATTO GERETTO (CPF/MF Nº 357.626.018-89)**; **MICHEL ALFREDO DA SILVA (CPF/MF Nº 312.682.108-11)**, **VALDEREZ APARECIDA DE ALMEIDA INCAU (CPF/MF Nº 105.910.818-65)**; **SOLANGE DE ALMEIDA INCAU GUAZZELLI (CPF/MF Nº 062.751.968-74)**; **CEZAR BORGES (CPF/MF Nº 127.418.698-63)**; **JANAINA SILVA DE OLIVEIRA (CPF/MF Nº 359.366.318-00)**, **GERSON REGGIANI (CPF/MF Nº 135.347.458-50)**; **SIMONE DE BRITO CARDOSO REGGIANI (CPF/MF Nº 260.460.858-88)**; **GIOVANA CONSENTINO (CPF/MF Nº 219.231.878-21)**; **ALAN VAGNER FELIX RODRIGUES (CPF/MF 082.760.938-84)**; **ADRIANO PEDRAZOLI (CPF: 264.035.488-40)**, **MARCOS ANTONIO DE ARAUJO (CPF/MF Nº 090.413.608-67)**; **MARCOS EDUARDO OKA DA CRUZ (CPF/MF Nº 190.745.458-66)**; **ALEXANDRE MORENO DOS SANTOS (CPF/MF Nº 154.312.488-71)**; **HERBERT ROBERTO CARVALHO DE MATTOS (CPF/MF Nº 970.377.881-04)**; **EDSON JOSÉ MARIO LEITE (CPF/MF Nº 145.450.378-52)**; **FÁBIO ROBERTO DA COSTA (CPF/MF Nº 177.408.338-86)**; **RUBENS EVARISTO JUNIOR (CPF/MF Nº 284.063.048/63)**; **FRANCISCO NAIRON VENCESLAU DA SILVA (CPF/MF Nº 323.880.888-52)**; **ALESSANDRA DOS SANTOS DIAS (CPF/MF Nº 286.391.028-05)**; **ELVIS CAMILO (CPF/MF Nº 132.898.599-09)**; **ANDERSON OLIVEIRA BUENO (CPF: 304.241.418-33)**, **LUIZ CARLOS BALTAZAR (CPF/MF Nº 685.381.898-91)**; **FAZENDA NACIONAL (CNPJ/MF Nº 00.394.460/0001-41)**, **C2J CONSTRUTORA E DESENVOLVIMENTO URBANO LTDA (CNPJ/MF Nº 03.489.987/0001-48)**; **LUIZ AKIRA ODA (CPF/MF Nº669.959.738-87)**; **MINAE YOCHIZUMI ODA (CPF/MF Nº 923.962.758-87)**; **SIRLEI APARECIDA VINTECINCO POIT (CPF/MF Nº 044.990.308-70)**; **VITOR HUGO POIT (CPF/MF Nº 332.040.498-92)**; **PAMELA CRISTINA TELINE (CPF/MF Nº 345.541.588-10)**; **LUIZ NETES SOUZA MATOS (CPF/MF Nº 075.824.248-40)**; **UNIDA CARDOSO SERVIÇOS EM CONSTRUÇÃO CIVIL LTDA (CNPJ/MF Nº 08.272.467/0001-00)**; **PEDRO PEREIRA DE ARAÚJO (CPF/MF Nº 266.934.258-28)**; **ROBSON MARCOS LOPES (CPF/MF Nº 119.130.738-74)**; **EVALDO MECA DA SILVA (CPF/MF Nº 057.771.668-90)**; **JACK CINARA MATOS MARQUES (CPF/MF Nº 311.701.318-081)**; **RENATO ALVES DA SILVA (CPF/MF Nº 262.362.178-07)**; **RENATA SANTOS ALCÂNTARA (CPF/MF Nº 372.850.028-36)**; **DANIELA SABINO DE OLIVEIRA (CPF/MF Nº 269.035.048-17)**; **ACACIO MENDES DE SOUZA (CPF/MF Nº 666.067.215-04)**; **ELIAS MARCELINO ALVES (CPF/MF Nº 592. 962.759-20)**; **BENEDITO APARECIDO BELEZE (CPF/MF Nº 024.285.989-53)** e **SIEG INCORPORAÇÃO E EMPREENDIMENTOS LTDA (CNPJ/MF Nº 07.986.894/0001-80).**

O MM. Juiz de Direito Dr. Luiz Fernando Rodrigues Guerra, da 38ªVara Cível – Foro Central, 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 de Título Extrajudicial em fase de Cumprimento de Sentença, ajuizada por **GUIMA-CONSECO CONSTRUÇÃO, SERVIÇOS E COMÉRCIO LTDA (CNPJ/MF Nº 59.519.603/0001-47)** em face de **IGREJA MUNDIAL DO PODER DE DEUS (CNPJ/MF Nº 02.415.583/0001-47),** nos autos do **Processo nº 0055149-74.2020.8.26.0100**, tendo como Processo Principal nº 1061603-53.2020.8.26.0100, 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, II, 886 e 887 do CPC, e de acordo com as regras expostas a seguir:

01 - **IMÓVEL** - **Localização do Imóvel:** Rua Benedito Fernandes, 169, Santo Amaro - São Paulo/SP, CEP: 04746-110 - **Descrição do Imóvel:** Atualmente se trata de um imóvel comercial situado na Rua Benedito Fernandes, número 169, possuindo uma área construída de 4.901 m², mas anteriormente era UM TERRENO designado "ÁREA A", situado na Rua Benedito Fernandes, na esquina da Rua Projetada Sem Denominação, no 29º Subdistrito Santo Amaro, assim descrito: tem início no ponto A1 situado no alinhamento da Rua Benedito Fernandes, distante 153,51m do alinhamento predial da Avenida Nações Unidas; daí segue 204,57m com Azimuts de 58º 59'44" pelo alinhamento da Rua Benedito Fernandes até o ponto A2; daí deflete ligeiramente à direita e segue 10,04m, com Azimute de 60º 04'10'', ainda pelo alinhamento predial da Rua Benedito Fernandes, até o ponto A3; daí deflete à direita e segue 15,50m em curva pela esquina formada pelas Ruas Benedito Fernandes e Projetada até o ponto A4; daí segue 122,23m, com Azimute de 148º 37' 40'', pelo alinhamento da Rua Projetada até o ponto A5; daí deflete à direita e segue 16,30m em curva pelo alinhamento da referida Rua Projetada até o ponto A6; daí deflete à esquerda e segue 2,00m, com Azimute de 162º 23' 35'', ainda pelo alinhamento da Rua Projetada, até o ponto A7; daí deflete à esquerda e segue 242,46m confrontando com o imóvel da Municipalidade de São Paulo até o ponto A12, com os seguintes dados: do ponto A7 ao A8; Azimute 252º 42' 21''; Distância 75,02m2; do ponto A8 ao A9; Azimute 252º 53' 18''; Distância 42,96m; do ponto A9 a A10; Azimute 252º 38' 25''; Distância 71,15m; do ponto A10 ao A11; Azimute 251º 10' 06''; Distância 22,83m; do ponto A11 ao A12; Azimute 249º 41' 16''; Distância 30,50m; do ponto A12 deflete à direita e segue 94,02m, com Azimute de 342º 44' 33'',confrontando com o imóvel sem número da Rua Benedito Fernandes de propriedade da Associação Cristã de Moços de São Paulo, até encontrar o ponto A1 inicial; encerrando a área de 27.979,13m2.

Dados do Imóvel

Inscrição Municipal n° 087.079.0063-5 e 087.079.0071-6 .....
Matrícula Imobiliária n° ..... 319.412 ..... 11º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP

Ônus

Registro	Data	Ato	Processo/Origem	Beneficiário / Observações
Av. 09	09/01/2018	Ajuizamento de Ação	Proc. nº 1118959-11.2017.8.26.0100	Spring Televisão S/A
Av. 10	22/05/2019	Penhora	Proc. nº 1118959-11.2017.8.26.0100	Spring Televisão S/A
Av. 11	11/11/2019	Ajuizamento de Ação	Proc. nº 1102386-58.2018.8.26.0100	SM Comunicações LTDA
Av. 12	14/02/2020	Penhora	Proc. nº 1000763-97.2018.8.26.0601	Ódila Feres
Av. 13	29/06/2020	Penhora	Proc. nº 0038836-75.2019.8.26.0002	Jonas José Rocha
Av. 14	24/08/2020	Penhora	Proc. nº 0014675-89.2019.8.26.0005	Carlos Simões dos Reis
Av. 15	24/08/2020	Penhora	Proc. nº 0008057-22.2019.8.26.0008	Paulo Roberto Mazucato e Rosangela Gregório Mazucato
Av. 16	26/08/2020	Penhora	Proc. nº 1000828-12.2019.8.26.0002	Mohamed Ali Bacha
Av. 17	21/10/2020	Indisponibilidade de bens	Proc. nº 0000460-20.2014.5.15.0077	Fabio Motta Valadares
Av. 18	09/11/2020	Penhora	Proc. nº 0000426-22.2019.8.26.0236	Pedro Ivo Zagatto Geretto
Av. 19	17/11/2020	Indisponibilidade de bens	Proc. nº 1000365-97.2016.5.02.0712	Michel Alfredo da Silva
Av. 20	30/12/2020	Penhora	Proc. nº 1004194-87.2018.8.26.0586	Valderez Aparecida de Almeida Incau e Solange de Almeida Incau Guazzelli
Av. 21	07/01/2021	Indisponibilidade de bens	Proc. nº 1000381-04.2018.5.02.0026	Cezar Borges
Av. 22	18/02/2021	Indisponibilidade de bens	Proc nº 1000909-22.2016.5.02.0442	Janaina Silva de Oliveira
Av. 24	05/05/2021	Indisponibilidade de bens	Proc. nº 0001020-09.2017.8.16.0099	Elias Marcelino Alves
Av. 25	11/05/2021	Penhora	Proc. nº 0044824-74.2019.8.26.0100	Gerson Reggiani e Simone de Brito Cardoso Reggiani
Av. 26	13/05/2021	Indisponibilidade de bens	Proc. nº 0011025-88.2018.8.16.0056	Benedito Aparecido Beleze
Av. 27	01/06/2021	Penhora	Proc. nº 1009043-13.2020.8.26.0011	Giovana Consentino
Av. 28	07/06/2021	Indisponibilidade de bens	Proc. nº 1000397-72.2018.5.02.0085	Alan Vagner Felix Rodrigues
Av. 29	07/06/2021	Indisponibilidade de bens	Proc. nº 0017870-05.2019.8.26.0451	Adriano Pedrazoli
Av. 30	07/06/2021	Indisponibilidade de bens	Proc. nº 1000191-76.2018.5.02.0079	Marcos Antonio de Araújo
Av. 31	13/07/2021	Penhora Exequenda	Proc. nº 0055149-74.2020.8.26.0100	Guima-Conseco Construção, Serviços e Comércio LTDA
Av. 32	20/07/2021	Indisponibilidade de bens	Proc. nº 1000527-27.2018.5.02.0614	Marcos Eduardo Oka da Cruz
Av. 33	20/07/2021	Indisponibilidade de bens	Proc. nº 1000275-40.2016.5.02.0017	Alexandre Moreno dos Santos
Av. 34	23/07/2021	Indisponibilidade de bens	Proc. nº 1000302-22.2017.5.02.0006	Herbert Roberto Carvalho de Mattos
Av. 35	09/08/2021	Indisponibilidade de bens	Proc. nº 1000532-96.2016.5.02.0039	Edson José Mario Leite
Av. 36	17/08/2021	Indisponibilidade de bens	Proc. nº 1002068-29.2017.5.02.0033	Fábio Roberto da Costa
Av. 37	15/09/2021	Indisponibilidade de bens	Proc. nº 0006991-36.2021.8.16.0001	Sieg Incorporação e Empreendimentos Ltda.
Av. 38	15/09/2021	Indisponibilidade de bens	Proc. nº 1001050-82.2018.5.02.0341	Rubens Evaristo Junior
Av. 39	01/10/2021	Indisponibilidade de bens	Proc. nº 0010400-69.2018.5.15.0141	Francisco Nairon Venceslau da Silva
Av. 40	22/10/2021	Indisponibilidade de bens	Proc. nº 1002019-67.2017.5.02.0039	Alessandra dos Santos Dias
Av. 41	22/10/2021	Indisponibilidade de bens	Proc. nº 1000110-14.2017.5.02.0613	Elvis Camilo
Av. 42	22/10/2021	Indisponibilidade de bens	Proc. nº 1000195-85.2018.5.02.0056	Anderson Oliveira Bueno
Av. 43	25/10/2021	Penhora	Proc. nº 1021544-57.2019.8.26.0003	Luiz Carlos Baltazar
Av. 44	22/11/2021	Penhora	Proc. nº 0023731-88.2017.4.03.6182	Fazenda Nacional
Av. 45	29/11/2021	Ajuizamento de Ação	Proc. nº 1119590-13.2021.8.26.0100	C2J Construtora e Desenvolvimento Urbano LTDA
Av. 46	09/12/2021	Penhora	Proc. nº 0004971-43.2019.8.26.0008	Luiz Akira Oda e Minae Yochizumi Oda
Av. 47	09/12/2021	Penhora	Proc. nº 0004120-23.2020.8.26.0637	Sirlei Aparecida Vintecinco Poit, Vitor Hugo Poit e Pamela Cristina Teline
Av. 48	04/01/2022	Indisponibilidade de bens	Proc. nº 1000535-02.2018.5.02.0065	Luiz Netes Souza Matos
Av. 49	08/02/2022	Penhora	Proc. nº 0003951-08.2019.8.26.0011	Unida Cardoso Serviços em Construção Civil LTDA
Av. 50	11/02/2022	Penhora	Proc. nº 0000450-36.2021.8.26.0606	Pedro Pereira de Araújo
Av. 51	07/03/2022	Indisponibilidade de bens	Proc. nº 0011249-65.2021.5.15.0002	Robson Marcos Lopes
Av. 52	08/03/2022	Indisponibilidade de bens	Proc. nº 0011280-49.2016.5.15.0103	Evaldo Meca da Silva
Av. 53	10/03/2022	Indisponibilidade de bens	Proc. nº 1001944-46.2017.5.02.0712	Jack Cinara Matos Marques
Av. 54	10/03/2022	Indisponibilidade de bens	Proc. nº 1000998-46.2021.5.02.0482	Renato Alves da Silva
Av. 55	10/03/2022	Indisponibilidade de bens	Proc. nº 1002138-20.2016.5.02.0053	Renata Santos Alcântara
Av. 56	10/03/2022	Indisponibilidade de bens	Proc. nº 1000250-38.2018.5.02.0023	Daniela Sabino de Oliveira
Av. 57	14/03/2022	Indisponibilidade de bens	Proc. nº 1001131-78.2017.5.02.0466	Acacio Mendes de Souza

OBS 01: Fora anotada penhora no rosto dos autos às fls. 222, referente ao Processo nº 1130589-25.2021.8.26.0100, em trâmite perante a 7ª Vara Cível do Foro Central Cível, em favor de Evangelina Lameze de Carvalho e Gerson Manoel de Carvalho, no montante de R$ 42.154,29 (Jan/2022).
Valor de Avaliação do imóvel: R$ 33.478.521,89 (Jul/2021 – Avaliação às fls. 104/110 - Homologação às fls.231/234).
Valor de avaliação atualizado: R$ 36.072.908,00 (Mar/2022). O valor de avaliação será atualizado à época das praças.
Débitos Tributários: Não há débitos tributários até a data de confecção desse Edital. Os débitos tributários são sub-rogados no valor da arrematação (artigo 130, Código Tributário Nacional).
Débito Exequendo: R$ 590.399,47 (Mar/2022).

02 - A 1ª praça terá início em **10 de maio de 2022, às 15 horas e 30 minutos, e se encerrará no dia 13 de maio de 2022, às 15 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 13 de maio de 2022, às 15 horas e 30 minutos, e se encerrará em 13 de junho de 2022, às 15 horas e 30 minutos.** Será considerado arrematante aquele que ofertar o maior lance, sendo que serão aceitos lances iguais ou superiores a 60% do valor da avaliação (artigo 891, parágrafo único do CPC). Caso não haja propostas para pagamento à vista, serão admitidas propostas de arrematação parcelada, até o início da 2ª Praça, 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 meses, cuja oferta não poderá ser inferior a 90% do valor de avaliação do imóvel atualizado. O saldo devedor (parcelado) sofrerá correção mensal pelo índice do E.TJ/SP. Havendo mais de uma proposta todas serão apresentadas para apreciação pelo MM. Juiz da causa, que decidirá pela de maior valor, caso estejam em diferentes condições ou, decidirá pela formulada em primeiro lugar, caso tenham iguais condições (artigo 891, parágrafo único, artigo 843, e artigo 895, §§ 1º ao 8º, todos do CPC).

03 - O leilão será realizado pela plataforma Alfa Leilões - Especialista em Imóveis (**www.alfaleiloes.com**), conduzido pelo Leiloeiro Público Oficial, Davi Borges de Aquino, matriculado na Junta Comercial de São Paulo sob nº 1.070. 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. 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 efetivada após a realização da alienação, 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, na conta bancária do Leiloeiro Oficial: Davi Borges de Aquino Leiloeiro, CNPJ nº 30.753.419/0001-85, 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).

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 lanços 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). 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.

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 - 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).

14 - 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 compras à vista, ou parceladas do correspondente ativo, estas serão levadas à apreciação e aprovação deste MM Juízo.

15 - **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**.

16 - A publicação deste edital supre eventual insucesso nas notificações pessoais e dos respectivos patronos (artigo 889, Parágrafo Único, CPC). Dos autos não consta recursos ou causa pendente de julgamento. Será o presente edital, afixado e publicado na forma da lei. São Paulo, 28 março de 2022. Eu, escrevente, digitei. Eu, Escrivão(ã) – Diretor(a), subscrevi.

DR. LUIZ FERNANDO RODRIGUES GUERRA - JUIZ DE DIREITO

ALFA LEILÕES
Especialista em Imóveis

3ª VARA CÍVEL – FORO REGIONAL VIII – TATUAPÉ

EDITAL DE HASTA PÚBLICA (1ª e 2ª praça) dos bens imóveis abaixo descritos para conhecimento de eventuais interessados e para intimação dos executados: **JOÃO GERALDO BRUNO (CPF/MF Nº 859.404.028-87)** e **NUBEA PEREIRA ZERIO BRUNO (CPF/MF Nº 791.468.728-68)**, bem como o terceiro interessado **BANCO BRADESCO S/A (CPNJ 60.746.948/0001-12).**

Ao MM. Juiz de Direito Dr. Luciano Gonçalves Paes Leme, da 3ª Vara Cível – Foro Regional VIII – Tatuapé, 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 por Quantia Certa contra Devedor Solvente, ajuizada por **CHINA CONSTRUCTION BANK (BRASIL) BANCO MULTIPLO S/A (CNPJ/MF Nº 07.450.604/0001-89)** em face de **JOÃO GERALDO BRUNO (CPF/MF Nº 859.404.028-87)** e **NUBIA PEREIRA ZERIO BRUNO (CPF/MF Nº 791.468.728-68),** nos autos do **Processo nº 0007194-28.2003.8.26.0008**, e foi designada a venda dos bens imóveis 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, II, 886 e 887 do CPC, e de acordo com as regras expostas a seguir:

01 – IMÓVEIS: LOTE 01 - **Localização do Imóvel:** Avenida Espraiada, nº 13, Estância Santa Maria – Atibaia/SP – CEP: 12948-170 - **Descrição do Imóvel:** Lote 12 da quadra 8, do plano de desmembramento denominado "Estancia Santa Maria", situado no bairro Portão, no perímetro urbano desta cidade, medindo: 12ms de frente para a Avenida Espraiadas; 118ms no lado esquerdo, confrontando com o lote 17 da quadra 11, encerrando a área de 1.158,40 m².

Dados do Imóvel

Inscrição Municipal n° ..... 19.022.012.00-0054008 .....
Matrícula Imobiliária n° ..... 25.726 ..... Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Atibaia/SP

Ônus

Registro	Data	Ato	Processo/Origem	Beneficiário / Observações
Av. 05	11/03/2020	Penhora Exequenda	Proc. nº 0007194-28.2003.8.26.0008	China Construction Bank (Brasil) Banco Múltiplo S/A

Débitos Tributários: R$ 210,10 (Mar/2022), sendo referente aos Débitos Tributários do exercício de 2021. Os débitos tributários são sub-rogados no valor da arrematação (artigo 130, Código Tributário Nacional).

LOTE 02 - **Localização do Imóvel:** Avenida Espraiada, nº 13, Estância Santa Maria – Atibaia/SP – CEP: 12948-170 - **Descrição do Imóvel:** Lote 13 da quadra 8, do plano de desmembramento denominado "Estancia Santa Maria", medindo a área total de 1.181,20 m².

Dados do Imóvel

Inscrição Municipal n° ..... 19.022.013.00-0054009 .....
Matrícula Imobiliária n° ..... 25.727 ..... Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Atibaia/SP

Ônus

Registro	Data	Ato	Processo/Origem	Beneficiário / Observações
Av. 05	11/03/2020	Penhora Exequenda	Proc. nº 0007194-28.2003.8.26.0008	China Construction Bank (Brasil) Banco Múltiplo S/A

Débitos Tributários: Eventuais débitos tributários ficarão sub-rogados no valor da arrematação (artigo 130, Código Tributário Nacional).

OBSERVAÇÃO PARA TODOS OS LOTES

OBS 01: Sobre o terreno encontra-se edificada uma residência unifamiliar térrea (casa principal) contendo sala de estar e de jantar, 1 (uma) cozinha, 2 (dois) dormitórios, 1 (um) banheiro social e 1 (uma) suíte, medindo 95m² e uma residência unifamiliar (casa do caseiro) contendo 1 (uma) cozinha, 2 (dois) dormitórios e 1 (um) banheiro medindo 40m², por fim, encontra-se edificada uma área de lazer com churrasqueira e piscina, totalizando as construções 182,50m² (Laudo de Avaliação – Fls. 247/280).
OBS 02: Os dois lotes serão leiloados como lote único, uma vez que ambos foram avaliados em um único valor, conforme Laudo de Avaliação às fls. 247/280).
Valor de Avaliação do imóvel: R$ 405.850,00 (Set/2019).
Valor de avaliação atualizado: R$ 487.762,94 (Mar/2022). O valor de avaliação será atualizado à época das praças.
Débito Exequendo: R$ 148.392,35 (Jul/2019 – Fls. 660).

02 - A 1ª praça terá início em **25 de abril de 2022, às 14 horas, e se encerrará no dia 28 de abril de 2022, 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 28 de abril de 2022, às 14 horas, e se encerrará em 20 de maio de 2022, às 14 horas.** Será considerado arrematante aquele que ofertar o maior lance, sendo que serão aceitos lances iguais ou superiores a 60% do valor da avaliação (artigo 891, parágrafo único do CPC). 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 meses. O saldo devedor (parcelado) sofrerá correção mensal pelo índice do E.TJ/SP. Havendo mais de uma proposta todas serão apresentadas para apreciação pelo MM. Juízo da causa, que decidirá pela de maior valor, caso estejam em diferentes condições ou, decidirá pela formulada em primeiro lugar, caso tenham iguais condições (artigo 891, parágrafo único, artigo 895, §§ 1º ao 8º do CPC).

03 - O leilão será realizado pela plataforma Alfa Leilões - Especialista em Imóveis (**www.alfaleiloes.com**), conduzido pelo Leiloeiro Público Oficial, Davi Borges de Aquino, matriculado na Junta Comercial de São Paulo sob nº 1.070. 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. 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, na conta bancária do Leiloeiro Oficial: Davi Borges de Aquino Leiloeiro, CNPJ nº 30.753.419/0001-85, 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).

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 lanços 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). 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, e exceto os decorrentes de débitos de condomínio, 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 - 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).

14 - 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 compras à vista, ou parceladas do correspondente ativo, estas serão levadas à apreciação e aprovação deste MM Juízo.

15 - **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**.

16 - A publicação deste edital supre eventual insucesso nas notificações pessoais e d