



**ALFA LEILÕES**  
Especialista em Imóveis

## 1ª VARA CÍVEL - FORO DE SÃO SEBASTIÃO

**EDITAL DE HASTA PÚBLICA (1ª e 2ª praça)** do bem imóvel abaixo descrito, para conhecimento de eventuais interessados e para intimação do executado: **MANACÁ IMÓVEIS LTDA (CNPJ/MF Nº 07.559.463/0001-37)**; bem como dos terceiros interessados: **IAN AZEVEDO JORGE (CPF/MF Nº 407.182.938-94)**, **FLÁVIO AUGUSTO BALBO VENHADOZZI** menor impúbere representado pelos seus genitores: **ADRIANA AUGUSTO BALBO VENHADOZZI (CPF/MF Nº 278.190.498-80)** e **FLÁVIO BALBO VENHADOZZI (CPF/MF Nº 192.935.098-81)**, ora terceiros interessados.

A MM. Juíza de Direito Dra. Glaucia Fernandes Paiva, da 1ª Vara Cível – Foro de São Sebastião, 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 Manutenção de Posse cumulada com Perdas e Danos em fase de Cumprimento de Sentença, ajuizada por **MARCO ANTONINO VIEIRA (CPF/MF nº 117.896.478-78)** e **CARLA MARÇAL DIAS VIEIRA (CPF/MF Nº 070.728.028-19)**, em face de **MANACÁ IMÓVEIS LTDA (CNPJ/MF Nº 07.559.463/0001-37)**, nos autos do **Processo nº 0002093-86.2021.8.26.0587** (Processo Principal nº 0001271-78.2013.8.26.0587), e foi designada a venda do bem imóvel 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 - IMÓVEL - Localização do Imóvel:** Rua Coronel Edgard Armond, nº 103, Praia Deserta, São Sebastião/SP – CEP: 11608-003 - **Descrição do Imóvel:** Um imóvel com 2.023,97m<sup>2</sup> de área construída e 14.540,98m<sup>2</sup> de área total de terreno, anteriormente descrito como uma área de terras, situada no lugar denominado Praia Deserta, São Sebastião/SP.

|                          |            |                   | Dados do Imóvel                    |                                                    |
|--------------------------|------------|-------------------|------------------------------------|----------------------------------------------------|
| Inscrição Municipal nº   |            |                   | 3134.124.4359.0001.0000            |                                                    |
| Matrícula Imobiliária nº |            |                   | 38.730                             | Registro de Imóveis da Comarca de São Sebastião/SP |
|                          |            |                   |                                    |                                                    |
| Ônus                     |            |                   |                                    |                                                    |
| Registro                 | Data       | Ato               | Processo/Origem                    | Beneficiário / Observações                         |
| Av. 05                   | 15/02/2023 | Penhora Exequenda | Proc. nº 0002093-86.2021.8.26.0587 | Marco Antônio Vieira e Carla Marçal Dias Vieira    |

**OBS 01:** O imóvel residencial possui 2.023,97m<sup>2</sup> de área construída, conforme Certidão de Dados Cadastrais emitida pela Prefeitura de São Sebastião. Na respectiva prefeitura imobiliária, o referido imóvel está cadastrado sob o nº 1000, contudo a numeração correta é a nº 103. Eventuais regularizações cadastrais/registrais serão de responsabilidade do Arrematante.

**OBS 02:** No referido imóvel está gravada uma Servidão de Passagem (Av. 01, objeto da Av. 03 e 04 das Matrículas Imobiliárias originárias nº's 11.555 e 14.286).

**OBS 03:** No imóvel leiloadado está gravado um Termo de Responsabilidade de Preservação de Área Verde, onde possui uma área de 3.646m<sup>2</sup>, de modo que qualquer tipo de exploração deverá ser autorizado pelo órgão ambiental competente.

**OBS 04:** Às fls. 36/47 o executado impugnou o cumprimento de sentença, objetivando o reconhecimento de suposto excesso de execução, sob o argumento de erros nos cálculos apresentados pelo exequente. A impugnação foi rejeitada. Foi interposto Recurso de Agravo de Instrumento (Processo

nº 2297609-33.2021.8.26.0000) sendo-lhe negado provimento. Do Acórdão foi interposto Recurso Especial o qual se encontra pendente de julgamento.

**OBS 05:** Às fls. 143/149 o executado impugnou o cumprimento de sentença e a penhora de numerais, objetivando o reconhecimento de suposto excesso de execução, sob o argumento de erros nos cálculos apresentados pelo exequente. A impugnação foi rejeitada. Foi interposto Recurso de Agravo de Instrumento (Processo nº 2069112-56.2022.8.26.0000) sendo-lhe negado provimento. Do Acórdão foi interposto Recurso Especial o qual encontra-se pendente de julgamento.

**OBS 06:** Às fls. 327/329 e 331/331 o executado impugnou a constrição judicial que recaiu sobre o bem imóvel, objetivando a sua desconstituição, sob argumento de excesso de penhora, alegando que o valor do imóvel é superior ao da dívida, requerendo assim a substituição do bem por outro. A impugnação não foi acolhida. Foi interposto Recurso de Agravo de Instrumento (Processo nº 2069428-35.2023.8.26.0000) o qual foi inadmitido em razão da intempestividade. Da decisão não houve recurso.

**OBS 07:** Às fls. 371/374 os senhores Ian Azevedo Jorge, Flávio Balbo Venhaduzzi, Adriana Augusto Balbo Venhaduzzi e Flávio Augusto Balbo Venhaduzzi, impugnaram a constrição judicial que recaiu sobre o bem imóvel, objetivando a substituição da penhora, alegando que o referido bem supostamente pertence ao pai do impugnante Ian Azevedo Jorge. A impugnação foi rejeitada. Da decisão não houve recurso.

**OBS 08:** Foi interposto Agravo de Instrumento (Processo nº 2121288-75.2023.8.26.0000) da decisão de fls. 424 que homologou o valor de avaliação do bem penhorado. Foi negado provimento a referido Agravo de Instrumento. Da decisão não houve recurso.

**OBS 09:** Foi ajuizada Ação de Nulidade de Sentença nº 1003070-61.2021.8.26.0587, objetivando a desconstituição da sentença, sob o argumento de suposto vício na citação. A ação foi julgada improcedente. Na presente data os autos se encontram com prazo recursal aberto.

**Valor de Avaliação do imóvel:** R\$ 6.767.000,00 (Fev/2023 –Avaliação Pela Média das fls. 356/358 – Homologação às fls. 424).

**Valor de avaliação atualizado:** R\$ 6.917.033,50 (Jul/2023). 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\$ 113.091,05 (Jul/2023).

**02 - A 1ª praça terá início em 25 de agosto de 2023, às 14 horas e 30 minutos, e se encerrará no dia 28 de agosto de 2023, 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 28 de agosto de 2023, às 14 horas e 30 minutos, e se encerrará em 19 de setembro, às 14 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 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 meses. 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 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 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).

**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, 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). 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).

**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, 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** - 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).

**14** - 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).

**15** - 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 02 deste Edital, estas serão levadas à apreciação e aprovação deste MM Juízo.

**16 - 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](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).



**ALFA LEILÕES**  
Especialista em Imóveis

**17** - 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 julho de 2023.

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

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

**DRA. GLAUCIA FERNANDES PAIVA**  
**JUÍZA DE DIREITO**