



**1ª VARA DO JUIZADO ESPECIAL CÍVEL - VERGUEIRO - FORO CENTRAL JUIZADOS ESPECIAIS CÍVEIS**

**EDITAL DE HASTA PÚBLICA (Praça Única)** dos bens abaixo descritos, para conhecimento de eventuais interessados e para intimação dos executados: **NQZ PARTICIPAÇÕES E INVESTIMENTOS LTDA** (CNPJ/MF Nº 21.205.915/0001-03), **JOSÉ SEVERINO DA SILVA** (CPF/MF Nº 290.100.078-98) e **BRUNO NERI QUEIROZ** (CPF/MF Nº 403.322.788-16), e sua cônjuge, **LUARA TORRES QUEIROZ RUSOMANNO** (CPF/MF Nº 309.018.908-98); dos Credores Hipotecários: **JOSÉ CARLOS DIAS ARAÚJO** (CPF/MF Nº 091.295.958-43), e sua cônjuge, **ROSANA DA CUNHA ARAÚJO** (CPF/MF Nº 086.258.938-05); **HUGO ALEXANDRE DA SILVA** (CPF/MF Nº 033.010.318-03), e sua cônjuge, **MARA CAPELA DA SILVA** (CPF/MF Nº 089.008.868-35); bem como dos terceiros interessados: **AMANDA OLIVEIRA DE ALMEIDA** (CPF/MF Nº 402.639.528-60), **RENATA CRISTINA DE OLIVEIRA SANTOS AOKI** (CPF/MF Nº 337.597.808-14), **HELOISA MUSETTI** (CPF/MF Nº 052.212.998-60), **RICHAEL ALEXANDRO SCHNEIDER** (CPF/MF Nº 055.136.719-99), **MICHEL GONÇALVES BRANCO FERREIRA** (CPF/MF Nº 385.978.068-93) e **ANDERSON ALVES PEREIRA** (CPF/MF Nº 349.104.648-32).

A MM. Juíza de Direito Dra. Eliana Adorno de Toledo Tavares, da 1ª Vara do Juizado Especial Cível – Vergueiro – Foro Central Juizados Especiais Cíveis, na forma da lei, Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, **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 Indenizatória de Danos Materiais c.c. Danos Morais c.c. Rescisão Contratual c.c. Tutela De Urgência em fase de Cumprimento de sentença, ajuizada por **LEANDRO SANTOS LOPES** (CPF/MF Nº 327.185.588-90) em face de **NQZ PARTICIPAÇÕES E INVESTIMENTOS LTDA** (CNPJ/MF Nº 21.205.915/0001-03), **JOSÉ SEVERINO DA SILVA** (CPF/MF Nº 290.100.078-98) e **BRUNO NERI QUEIROZ** (CPF/MF Nº 403.322.788-16), nos autos do **Processo nº 0002463-95.2022.8.26.0016** (Processo Principal nº 1013633-18.2020.8.26.0016), 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 – IMÓVEIS**

**Lote 01 - Localização do Imóvel:** Rua Brasílio Machado, Nº 533, Apartamento nº 204C, Condomínio Arcadia, bairro Centro – São Bernardo do Campo/SP – CEP: 09715-140 - **Descrição do Imóvel:** Apartamento nº 204 C, situado no 20º pavimento do Edifício Camp (Torre C), parte integrante do empreendimento imobiliário denominado Condomínio Arcadia, com acesso pela Rua Brasília Machado nº 533 e Rua São Pedro nº 131. Tendo 80,8250m² de área privativa, 20,0200m² de área comum de divisão não proporcional, 60,3993m² de área comum de divisão proporcional, 80,4193m² de área comum total, totalizando a área construída de 161,3443m², equivalente a fração ideal de 0,111300% no terreno.

| Dados do Imóvel          |                 |                                                                           |
|--------------------------|-----------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Inscrição Municipal nº   | 001.068.256.556 |                                                                           |
| Matrícula Imobiliária nº | 126.075         | 1º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Bernardo do Campo/ SP |

| Ônus     |            |          |                 |                                 |
|----------|------------|----------|-----------------|---------------------------------|
| Registro | Data       | Ato      | Processo/Origem | Beneficiário / Observações      |
| R.11     | 30/09/2019 | Hipoteca | -               | José Carlos Dias Araújo e outra |



|               |            |                     |                                    |                                         |
|---------------|------------|---------------------|------------------------------------|-----------------------------------------|
| <b>Av. 12</b> | 03/02/2020 | Penhora             | Proc. nº 0023735-92.2019.8.26.0100 | Amanda Oliveira de Almeida              |
| <b>Av.13</b>  | 31/08/2021 | Penhora             | Proc. nº 1026335-98.2020.8.26.0564 | José Carlos Dias Araújo e outra.        |
| <b>Av.14</b>  | 19/10/2021 | Ajuizamento de Ação | Proc. nº 1089296-46.2019.8.26.0100 | Renata Cristina de Oliveira Santos Aoki |
| <b>Av.15</b>  | 24/11/2021 | Arresto             | Proc. nº 1082775-17.2021.8.26.0101 | Heloisa Musetti                         |
| <b>Av.16</b>  | 05/08/2022 | Ajuizamento de Ação | Proc. nº 0008041-10.2020.8.26.0016 | Richael Alexandro Schneider             |
| <b>Av. 17</b> | 01/09/2022 | Penhora             | Proc. nº 0000043-54.2021.8.26.0016 | Michel Gonçalves Branco Ferreira        |

**OBS 01:** O apartamento é composto de sala de estar e jantar, 03 (três) dormitórios, sendo 01 (uma) suíte, terraço que serve à sala de estar e a um dos dormitórios, banheiro, circulação, cozinha e área de serviço (Matrícula Imobiliária nº 126.075).

**OBS 02:** No imóvel leiloado está gravado uma Servidão Perpétua e Gratuita de passagem, sobre a área de 3.369,248m<sup>2</sup> do terreno da matrícula imobiliária nº 13.133 – CRI São Bernardo do Campo, que compreende o empreendimento “Condomínio Arcadia”, do qual é parte integrante o imóvel objeto da Matrícula Imobiliária nº 126.075 (Av. 02, transportada da Av. 28 da Matrícula Imobiliária originária n. 13.133).

**Valor de Avaliação do imóvel:** R\$ 514.478,25 (Fev/2023 – Avaliação pela Média - Fls. 183/249).

**Valor de avaliação atualizado:** R\$ 521.757,75 (Abr/2023). O valor de avaliação será atualizado à época das praças através do índice do E. TJ/SP.

**Débitos Tributários:** R\$ 6.981,52 (Abr/2023) não inscritos na Dívida Ativa. Os débitos tributários são sub-rogados no valor da arrematação (artigo 130, Código Tributário Nacional).

**Lote 02 - Localização do Imóvel:** Alameda das Paineiras, nº 196, bairro Transurb, Condomínio Vila Verde – Itapevi/SP – CEP: 06670-220 - **Descrição do Imóvel:** Um imóvel residencial com 165,97m<sup>2</sup> de área construída e 360m<sup>2</sup> de área total, medindo 12,00 metros em reta de frente para a Alameda dos Paineiras; pelo lado direito mede 30,00metros em reta, onde confronta com o lote nº 06 da mesma quadra, pelo lado esquerdo mede 30,00metros em reta, onde confronta com o lote nº 08 da mesma quadra, e pelos fundos tem a largura de 12,00 metros em reta, onde confronta com o lotes nºs 14 e 15 da mesma quadra.

| Dados do Imóvel          |                          |                                                                                                          |
|--------------------------|--------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Inscrição Municipal nº   | 23.152.11.54.0125.00.000 |                                                                                                          |
| Matrícula Imobiliária nº | 11.190                   | Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de Itapevi/SP |

| Ônus          |            |                     |                                    |                                 |
|---------------|------------|---------------------|------------------------------------|---------------------------------|
| Registro      | Data       | Ato                 | Processo/Origem                    | Beneficiário / Observações      |
| <b>R. 04</b>  | 17/10/2018 | Hipoteca            | -                                  | Hugo Alexandre da Silva e outra |
| <b>Av. 05</b> | 17/06/2019 | Ajuizamento de Ação | Proc. nº 1008881-13.2018.8.26.0003 | Anderson Alves Pereira          |
| <b>Av.06</b>  | 16/02/2022 | Penhora             | Proc. nº 1030155-28.2021.8.26.0100 | Hugo Alexandre da Silva e outra |



**OBS:** No imóvel leiloado está gravado um Termo de Responsabilidade de Preservação de Área Verde, onde possui uma área de 36m<sup>2</sup>, correspondendo a 10% da área total do imóvel, de modo que qualquer tipo de exploração deverá ser autorizado pelo órgão ambiental competente.

**Valor de Avaliação do imóvel:** R\$ 767.937,50 (Mar/2023 – Avaliação pela Média - Fls. 250/126).

**Valor de avaliação atualizado:** R\$ 772.852,33 (Abr/2023). O valor de avaliação será atualizado à época das praças através do índice do E. TJ/SP.

**Débitos Tributários:** R\$ 11.827,25 (Abr/2023) – R\$ 11.686,73 referente aos Débitos inscritos na Dívida Ativa e R\$ 140,52 referente aos Débitos não inscritos na Dívida Ativa. Os débitos tributários são sub-rogados no valor da arrematação (artigo 130, Código Tributário Nacional).

**Débito Exequendo:** R\$ 38.657,73 (Dez/2022 – Fls. 139).

### **OBSERVAÇÃO PARA TODOS OS LOTES:**

**OBS 01:** As penhoras deferidas às fls. 174 estão pendentes de registro nas matrículas imobiliárias.

**OBS 02:** Foi deferida a penhora de 50% de propriedade do executado em relação aos presentes imóveis (Decisão às fls. 174), de modo que será realizado o leilão da integralidade dos bens nos termos do artigo 843 do CPC.

**OBS 03:** Nos termos do artigo 1.499, VI, do Código Civil, ocorrendo a arrematação do bem, as Hipotecas averbadas nas respectivas Matrículas Imobiliárias serão extintas.

**02** - A praça única terá início em **12 de junho de 2023, às 15 horas, e se encerrará no dia 05 de julho de 2023, às 15 horas**. Será considerado arrematante aquele que ofertar o maior lance, **sendo que 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 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 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 exhibir 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, do 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 lances 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 os débitos pendentes que recaiam sobre o bem, exceto tributários, conforme 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** - 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 compra do correspondente ativo nos termos do Item 02 deste Edital, 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](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).

**16** - 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, 20 de abril de 2023.

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

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

**DRA. ELIANA ADORNO DE TOLEDO TAVARES**  
**JUÍZA DE DIREITO**