



**ALFA LEILÕES**  
Especialista em Imóveis

**1ª VARA CÍVEL - FORO DE SÃO VICENTE**

**EDITAL DE HASTA PÚBLICA (1ª e 2ª Praça)** do imóvel abaixo descrito, para conhecimento de eventuais interessados e para intimação do Executado **JOSÉ WILSON ROCCO MACHADO (CPF/MF Nº 060.302.558-78)** e seu cônjuge se casado for; bem como dos seguintes credores: **BANCO DO BRASIL S/A (CPNJ/MF Nº 00.000.000/0001-91)** e **FAZENDA PÚBLICA DO MUNICÍPIO DE SÃO VICENTE (CNPJ/MF Nº 46.177.523/0001-09)**.

O MM. Juiz de Direito Dr. Leandro de Paula Martins Constant, da 1ª Vara Cível – Foro de São Vicente, 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 Cobrança de Despesas Condominiais em fase de Cumprimento de Sentença, ajuizada por **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO ALPHA (CNPJ/MF Nº 54.346.671/0001-38)**, em face de **JOSÉ WILSON ROCCO MACHADO (CPF/MF Nº 060.302.558-78)** nos autos do **Processo nº 0013772-16.2017.8.26.0590**, tendo como processo principal os autos nº 4006188-63.2013.8.26.0590, e foi designada a venda do bem descrito abaixo, nos termos do Prov. CSM nº 1625/2009 que disciplina o Leilão Eletrônico, assim como os artigos 879, II, 886 e 887 do Código de Processo Civil, e de acordo com as regras expostas a seguir:

**01 – IMÓVEL - Localização do Imóvel:** Rua José Francisco Valença, nº 81 – Apto nº 934 – Edifício Alpha – Itararé – São Vicente/SP – CEP 11320-330 - **Descrição do Imóvel:** O apartamento 934/936, localizado no 9º andar do Edifício Alpha, sito à rua José Francisco Valença, nº 81 (antigo nº 77) no município e comarca de São Vicente, com a área útil de 61,04m² e fração ideal de 2,960% no solo e demais coisas comuns do condomínio.

| Dados do Imóvel           |          |                     |                                    |                            |
|---------------------------|----------|---------------------|------------------------------------|----------------------------|
| Contribuinte Municipal nº |          | 1700103010100081060 |                                    |                            |
| Matrícula Imobiliária nº  |          | 106.012             | Registro de Imóveis de São Vicente |                            |
| Ônus                      |          |                     |                                    |                            |
| Registro                  | Data     | Ato                 | Processo/Origem                    | Beneficiário / Observações |
| Av. 02                    | 07/10/19 | Penhora             | Proc. nº 0082732-05.2018.8.26.0100 | Banco do Brasil S/A        |
| Av. 03                    | 03/06/20 | Penhora Exequenda   | Proc. nº 0013772-16.2017.8.26.0590 | Condomínio Edifício Alpha  |

**OBS 01:** Conforme avaliações acostadas às fls. 105/107, trata-se de um apartamento localizado no Condomínio Edifício Alpha, com 61,04m² de área útil. O imóvel encontra-se em local com infraestrutura completa, com variedades de comércio e transporte público.

**OBS 02:** Fora anotada penhora no rosto às fls. 121, em favor do Condomínio Edifício Alpha, acerca de débitos condominiais discutidos nos autos do processo nº 0001639-34.2020.8.26.0590, em tramite perante a 3ª Vara Cível do Foro de São Vicente, no montante de R\$ 124.350,71 (Jan/2021).

**Valor de Avaliação do imóvel:** R\$ 205.000,00 (Jul/2020 – fls. 110).

**Valor de avaliação atualizado:** R\$ 223.904,95 (Jul/2021). O valor de avaliação será atualizado à época das praças.



**Débitos Tributários:** R\$ 46.129,09 (Jul/2021), sendo R\$ 44.690,64 em relação a dívidas inscritas em dívidas ativas, dos anos de 2011 e 2013 a 2020, e R\$ 1.438,45 em relação aos tributos do ano de 2021. Os débitos tributários são sub-rogados no valor da arrematação (artigo 130, Código Tributário Nacional).

**Débito Exequendo/Condominial:** R\$ 21.264,28 (Out/2019 – Fls. 86). Os débitos condominiais não adimplidos pelo valor da arrematação serão de responsabilidade do Arrematante.

**02** - A 1ª Praça terá início no dia **31 de agosto de 2021, às 15 horas e 30 minutos**, e se encerrará no dia **03 de setembro de 2021, 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 **03 de setembro de 2021, às 15 horas e 30 minutos, e se encerrará em 23 de setembro de 2021, 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).

**03** - O leilão será realizado pela plataforma Alfa Leilões - Especialista em Imóveis ([www.alfa-leiloes.com](http://www.alfa-leiloes.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 (artigo 892, § 2º, 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 ao Leiloeiro, 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 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 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** - 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 a celeridade, a economia e a 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](mailto:contato@alfaleiloes.com), telefone (11) 3230-1126 e Celular/WhatsApp (11) 96308-9782. 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

**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, 20 de julho de 2021.

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

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

**DR. LEANDRO DE PAULA MARTINS CONSTANT**  
**JUIZ DE DIREITO**