



ALFA LEILÕES
Especialista em Imóveis

2ª VARA CÍVEL - FORO DE ARARAS

EDITAL DE HASTA PÚBLICA (1ª e 2ª praça) do bem imóvel abaixo descrito, para conhecimento de eventuais interessados e para intimação dos executados: **AHKA SPE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS ARARAS LTDA (CNPJ/MF Nº 18.636.460/0001-76)** e **RIO VERDE ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES LTDA (CNPJ/MF Nº 47.769.120/0001-11)** ambas na pessoa de seus sócios/representantes **DANIEL GIUFFRIDA PERES (CPF/MF Nº 309.064.718-42)**, **NELSON PERES (CPF/MF Nº 017.223.678-90)**, **RAFAEL GIUFFRIDA PERES (CPF/MF Nº 348.383.558-07)**, **TANIA REGINA GIUFFRIDA PERES (CPF/MF Nº 029.181.558-88)** e **LUCAS GIUFFRIDA PERES (CPF/MF Nº 370.199.178-28)**; do credor hipotecário **BLACKPARTNERS MIRUNA FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS NÃO PADRONIZADOS (CNPJ/MF Nº 17.093.144/0001-32)** representada por sua administradora **FINAXIS CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA (CNPJ/MF Nº 03.317.692/0001-94)**; e dos interessados **BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A (CNPJ/MF Nº 90.400.888/0001-42)** e **AVIND SPE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS PIRACICABA LTDA (CNPJ/MF Nº 15.114.594/39)**.

O MM. Juiz de Direito Dr. Matheus Romero Martins, da 2ª Vara Cível – Foro de Araras, 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 Rescisão Contratual c/c Restituição de Quantia Paga e Indenização por Danos Materiais e Morais com Pedido de Tutela de Urgência em Caráter Liminar em fase de Cumprimento de Sentença, ajuizada por **SÉRGIO VITOR GRACHET (CPF/MF Nº 319.294.058-12)** em face de **AHKA SPE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS ARARAS LTDA (CNPJ/MF Nº 18.636.460/0001-76)** e **RIO VERDE ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES LTDA (CNPJ/MF Nº 47.769.120/0001-11)**, nos autos do Processo nº 0002588-65.2020.8.26.0038, tendo como Processo Principal o nº 1005046-72.2019.8.26.0038, 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: Apartamento nº 41, localizada no 4º pavimento da Torre 04 – Toledo, no Condomínio Plaza Alta Residencial situado à Avenida Horácio Krepischi nº 300, Araras - SP, CEP: 13607-205 - **Descrição do Imóvel:** Unidade Condominial Autônoma, designada pelo apartamento nº 41, localizado no 4º pavimento da Torre 04 – Toledo, no Condomínio Plaza Alta Residencial, com frente para a Avenida Horácio Krepischi, nº 300, situado na comarca e única circunscrição imobiliária de Araras, Estado de São Paulo, possuindo sala de estar/jantar, varanda com churrasqueira, lavabo, cozinha, área de serviço, suíte com banho, dois dormitórios, um banho, circulação e área técnica para ar condicionado; sendo a torre localizada à esquerda e nos fundos para quem da avenida olha para o empreendimento, e a unidade, na mesma posição, à esquerda e na frente, com a área privativa total de 91,95 metros quadrados, sendo 81,60 metros quadrados de área privativa coberta e 10,35 metros quadrados para uma vaga de garagem acessória, área de uso comum de 82,15 metros quadrados, sendo 15,96 metros quadrados de área coberta padrão e 66,19 metros quadrados de área coberta de padrão diferente ou descoberta; área total real de 174,10 metros quadrados a fração ideal no terreno de 0,3648%; onde se acham incluídos os direitos de uso de uma vaga de garagem para estacionamento de veículo, designada pelo nº 380.

Dados do Imóvel

Contribuinte Municipal nº	12.5.13.03.052.193.001	
Matrícula Imobiliária nº	58.302	Oficial Registro de Imóveis de Araras- SP

Ônus



Registro	Data	Ato	Processo/Origem	Beneficiário / Observações
Av. 02	26/07/2018	Hipoteca	-	Banco Santander (BRASIL) S/A - BlackPartners Miruna Fundo de Investimentos em Direitos Creditórios Não Padronizados
Av. 03	07/10/2020	Ajuizamento de Ação	Proc. nº 0002588-65.2020.8.26.0038	Sérgio Vitor Grachet
R. 04	05/03/2021	Penhora Exe-quenda	Proc. nº 0002588-65.2020.8.26.0038	Sérgio Vitor Grachet

OBS 01: As executadas, Ahka SPE Empreendimentos Imobiliários Araras LTDA e Rio Verde Engenharia e Construções LTDA, interpuseram Agravo de Instrumento, sob o nº 2102225-35.2021.8.26.0000 em trâmite perante a 36ª Câmara de Direito Privado, pleiteando a suspensão de todos os atos executivos e o cancelamento da penhora em face do imóvel objeto deste leilão. Fora proferido acórdão negando provimento ao recurso, todavia está pendente de julgamento os Embargos de Declaração opostos pelas referidas empresas.

Valor de Avaliação do imóvel: R\$ 508.570,34 (Jan/2021 – fls. 77/79).

Valor de avaliação atualizado: R\$ 528.667,00 (Jul/2021). O valor de avaliação será atualizado à época das praças.

Débitos Tributários: R\$ 3.259,47 (Jul/2021). Os débitos tributários são sub-rogados no valor da arrematação (artigo 130 do Código Tributário Nacional).

Débito Condominial: R\$ 778,45 (Jul/2021). Os débitos condominiais não adimplidos pelo valor da arrematação serão de responsabilidade do Arrematante.

Débito Exequendo: R\$ 265.123,96 (fls. 294 – Jun/2021).

02 - A 1ª praça terá início em **31 de agosto de 2021, às 15 horas, e se encerrará no dia 03 de setembro de 2021, às 15 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 03 de setembro de 2021, às 15 horas, e se encerrará em 23 de setembro de 2021, 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. 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 (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 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 expe-



didos 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, 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, 16 de julho de 2021.

Eu, _____, escrevente, digitei.

Eu, _____, Escrivão(ã) – Diretor(a), subscrevi.

DR. MATHEUS ROMERO MARTINS
JUIZ DE DIREITO