



2ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE PRESIDENTE EPITÁCIO
ALIENAÇÃO PARTICULAR (PROVIMENTO CSM Nº 1496/2008)

EDITAL DE ALIENAÇÃO PARTICULAR do bem abaixo descrito, para conhecimento de eventuais interessados e para intimações dos Executados: **GELSON FERREIRA NUNES (CPF/MF Nº170.824.126-68)** e seu cônjuge, ora Executada **MARIA FÁTIMA DOS SANTOS NUNES (CPF/MF Nº164.525.828-95)**; bem como o terceiro interessado **JHONATAN WILSON KALAURO GUILHERME DE MORAES (CPF/MF Nº 057.040.461-42)**.

A MM. Juíza de Direito Dra. Renata Esser de Souza, 2ª Vara - Foro de Presidente Epitácio, 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 Rescisão Contratual em fase de Cumprimento de Sentença, em fase de Cumprimento de Sentença com Pedido de Alienação Judicial do Imóvel, ajuizado por **GILSON NUNES DE SOUZA (CPF/MF Nº 073.759.798-4)** em face de **GELSON FERREIRA NUNES (CPF/MF Nº170.824.126-68)** e **MARIA FÁTIMA DOS SANTOS NUNES (CPF/MF Nº164.525.828-95)**, nos autos do **Processo nº 0001681-56.2019.8.26.0481** (Processo Principal nº 1001271-15.2018.8.26.0481) e foi designada a venda do bem descrito abaixo, nos termos dos artigos 237 a 245 dos Provimentos nº 50/1989 e 30/2013 da Corregedoria Geral de Justiça/SP que disciplina a Alienação Particular, assim como o artigo 879, I e 880, CPC, e de acordo com as regras expostas a seguir:

01 - IMÓVEL - Localização do Imóvel: Rua Emílio Melado, nº 29-89, Jardim dos Pioneiros – Presidente Epitácio/SP – CEP: 19470-000 - **Descrição do Imóvel:** Uma casa com 81,13m² de área construída. Anteriormente descrito como um terreno, sem benfeitorias, situado à Rua Emílio Melado nº 29-89, composto pelo lote nº 9 (nove) da quadra P, do loteamento denominado “Jardim dos Pioneiros”, localizado na quadra completada pela Avenida Isoldino Ferreira de Almeida e pelas ruas Nagib Mikhail e Yassumi Miazaki, medindo dito terreno, 10,00 (dez) metros de frente para a citada rua Emílio Mellado; 17,00 (dezesete) metros pelo lado direito, de quem da rua olha o terreno, onde confronta com o lote nº8; 17,00 (dezesete) metros pelo lado esquerdo, seguindo a mesma orientação, onde confronta como lote nº 10; e, 10,00 (dez) metros nos fundos, onde confronta com o lote nº 26; encerrando uma área de 170,00m².

			Dados do Imóvel		
Inscrição Municipal nº			1551400-0		
Matrícula Imobiliária nº			15.977		
Serviço de Registro de Imóveis da Comarca de Presidente Epitácio - SP					
Ônus					
Registro	Data	Ato	Processo/Origem		Beneficiário / Observações
R. 02	14/06/2019	Penhora quenda	Exe-	Proc. nº 0001681-56.2019.8.26.0481	Gilson Nunes De Souza

OBS 01: O imóvel se trata de uma casa de alvenaria medindo aproximadamente 81,13m² de área construída, com cobertura de telhas de cerâmica, forro de material PVC, onde possui uma varanda, um quarto, uma sala de estar, uma cozinha, um banheiro e um outro quarto com um banheiro anexo ainda inacabados (Fls. 89).



Valor de Avaliação: R\$ 80.000,00 (Jun/2019 – Auto de Avaliação às fls. 89 – Homologação às fls. 97).
Valor de avaliação atualizado: R\$ 99.480,63 (Jun/2022). O valor de avaliação será atualizado à época das praças.

Débitos Tributários: R\$ 2.368,08 (Jun/2022). Os débitos tributários são sub-rogados no valor da arrematação (artigo 130, Código Tributário Nacional).

Débito Exequendo: R\$16.383,23 (Mar/2022 – Fls. 424).

02 - A Alienação Particular terá início em **11 de agosto de 2022, às 13 horas, e se encerrará no dia 09 de novembro 2022, às 13 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 20% do valor da proposta e o restante em até 24 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 - A alienação será realizada 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> (artigo 12 e 13 da Resolução 236/2016).

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 ato. Em até 3 horas após o encerramento do ato, 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, e deverá ser paga mediante DOC, TED ou depósito em dinheiro, no prazo de até 01 (um) dia útil a



contar do encerramento do ato na conta bancária do Leiloeiro Oficial, a ser informada 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 ao leiloeiro no prazo estipulado, pode configurar fraude em hasta pública (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 236/2016).

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 - 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.

15 - 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, 27 de junho de 2022.

Eu, _____, escrevente, digitei.

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

DRA. RENATA ESSER DE SOUZA



ALFA LEILÕES
Especialista em Imóveis

JUÍZA DE DIREITO