



ALFA LEILÕES
Especialista em Imóveis

3ª VARA CÍVEL - FORO DO GUARUJÁ

EDITAL DE HASTA PÚBLICA (1ª e 2ª praça) do bem imóvel abaixo descrito, para conhecimento de eventuais interessados e para intimação dos executados: **LEONARDO NARDELLA ARQUITETURA E CONSTRUÇÃO LTDA (CNPJ/MF Nº 10.223.572/0001-93)** na pessoa de seu representantes legais **LEONARDO PINHEIRO NARDELLA (CPF/MF Nº 261.723.008-22)** e **SILVIO PINHEIRO NARDELLA (CPF/MF Nº 409.734.748-90)**; os credores **JOSIMAR LORENZETTO CAMPANA (CPF/MF Nº 535.864.336-20)** e seu cônjuge **IVONE PEREIRA LAFFRONT CAMPANA (CPF/MF Nº 018.283.338-08)**, **RICARDO ZAGHI (CPF/MF Nº 082.191.298-40)**, **MINISTÉRIO DA FAZENDA (CNPJ/MF Nº 00.394.460/0216-53)**, **ANTONIO ALMEIDA DE MOURA FÉ (CPF/MF Nº 108.353.498-02)**, **MATHEUS VINICIUS DE MELO BISPO DOS SANTOS (CPF/MF Nº 392.550.498-28)** e seu cônjuge **MIRIAN BISPO DO NASCIMENTO (CPF/MF Nº 25.386.028-07)**, **VAGNER BARBOSA (CPF/MF Nº 220.191.678-08)**, **DINO APARECIDO MASSAO EDASHIGE (CPF/MF Nº 143.365.958-10)**, **ANDREA FERRAZ (CPF/MF Nº DESCONHECIDO)**, **ALEX SANTOS PORTO (CPF/MF Nº 165.774.558-99)**, **JULIANO FERREIRA FAZZANO GADIG (CPF/MF Nº 418.406.088-97)**, **CRISTIANE CONCEIÇÃO DE OLIVEIRA TOMAZINHO (CPF/MF Nº 364.372.688-08)**, **SARA CHAGAS MOREIRA (CPF/MF Nº 308.760.838-66)**, **ALLAN AUGUSTO MENDES (CPF/MF Nº 409.319.148-47)**, **VINICIUS MOREIRA OLIVEIRA (CPF/MF Nº 228.466.308-79)** e **CAMILA SASSO OLIVEIRA (CPF/MF Nº 370.489.908-99)**, **MANUEL CÂNDIDO ARAÚJO GOMES (CPF/MF Nº 727.640.238-04)**, bem como os terceiros interessados **THOMAZ EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA (CNPJ/MF Nº 54.314.398/0001-60)**, **ERICA PEREIRA DE OLIVEIRA (CPF/MF Nº 326.758.478-79)**, **EUNICE MADEIRA PITELLI (CPF/MF Nº 667.018.308-97)**, **MILLER VIEIRA DA COSTA (CPF/MF Nº 268.336.958-14)**, **RAFAEL DE SOUZA FONTES (CPF/MF Nº 362.462.248-06)**, **JULLIA CAROLINE DE SANTANA FONTES (CPF/MF Nº 411.705.468-62)**, **FELIPE VELISTA CAVALCANTE (CPF/MF Nº 227.625.378-94)** e **THAMIRES VELISTACAVALCANTE (CPF/MF Nº 368.851.758-03)**

O MM. Juiz de Direito Dr. Gustavo Gonçalves Alvarez, da 3ª Vara Cível – Foro do Guarujá, 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 C/C Reparação Moral Com Pedido de Tutela Antecipada, em fase de Cumprimento de Sentença, ajuizada por **MARCIA VELISTA CAVALCANTE (CPF/MF Nº 025.502.898-97)**, **FELIPE VELISTA CAVALCANTE (CPF/MF Nº 227.625.378-94)** e **THAMIRES VELISTA CAVALCANTE (CPF/MF Nº 368.851.758-03)** em face de **LEONARDO NARDELLA ARQUITETURA E CONSTRUÇÃO LTDA (CNPJ/MF Nº 10.223.572/0001-93)**, **LEONARDO PINHEIRO NARDELLA (CPF/MF Nº 261.723.008-22)** e **SILVIO PINHEIRO NARDELLA (CPF/MF Nº 409.734.748-90)**, nos autos do **Processo nº 0007424-79.2018.8.26.0223**, tendo como Processo Principal nº 1004590-86.2018.8.26.0223, e foi designada a venda do bem im 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 Dona Vitória, nº 346, Quadra L, Lote 4, Jardim São Miguel, Guarujá/SP – CEP: 11440-170 – **Descrição do Imóvel:** Um terreno de lote nº 04 da quadra “L” do loteamento denominado Jardim São Miguel medindo 14 metros de frente e 39 de lado, ocupado por uma edificação em início de obra, com um subsolo, andar térreo e primeiro andar, não possuindo a edificação acabamento, encerrando a área total de 546,00 ms2.

Dados do Imóvel	
Inscrição Municipal nº	3-0027-020-000



Matrícula Imobiliária nº	16.342	Cartório de Registro de Imóveis de Guarujá
--------------------------	--------	--

Ônus

Registro	Data	Ato	Processo/Origem	Beneficiário / Observações
Av. 08	20/02/2020	Ajuizamento de Ação	Proc. nº 1006493-25.2019.8.26.0223	Josimar Lorenzetto Campana e Ivone Pereira Laffront Campana
Av. 10	19/03/2021	Penhora	Proc. nº 0004302-87.2020.8.26.0223	Ricardo Zaghi
Av. 12	22/11/2021	Penhora	Proc. nº 5006176-76.2018.4.03.6104	Ministério da Fazenda
Av. 13	01/02/2022	Indisponibilidade de Bens	Proc. nº 1000455-65.2018.5.02.0444	Antonio Almeida De Moura Fe

OBS 01: O imóvel penhorado foi incorporado para construção do empreendimento “Residencial Porto Vitória”, que será constituído de um bloco, com 18 apartamentos, com subsolo, pavimento térreo, 7 pavimentos superiores, cobertura e ático, contendo 18 vagas de garagem sob a numeração do apartamento a que estão vinculadas, além de lazer comum, com piscina, apoio a piscina, churrasqueira e dois WC. (R. 5 da Matrícula imobiliária)

OBS 02: O Arrematante não estará vinculado às promessas de compra e venda relacionadas às unidades do empreendimento, incluindo tanto os contratos que se mantiveram, quanto os contratos que foram rescindidos.

OBS 02: Sobre o empreendimento, há uma construção de 781,50 m², conforme Laudo de Avaliação às fls. 219/234.

OBS 03: A penhora deferida às fls. 181/182 está pendente de registro na correspondente matrícula imobiliária.

PENHORA NO ROSTO DOS AUTOS:

Requerimento	Anotação da penhora	Valor	Processo/Origem	Beneficiário / Observações
Fls. 242	Fls. 245	R\$ 27.794,75 (Mar/2019)	Proc. nº 0007424-79.2018.8.26.0223	Matheus Vinicius de Melo Bispo dos Santos e Mirian Bispo do Nascimento
Fls. 283	-	R\$ 20.927,99 (Jun/2019)	Proc. nº 0004466-86.2019.8.26.0223	Vagner Barbosa
Fls. 442/443	Fls. 461/463	R\$ 201.876,72 (Mai/2022 – Fls. 760/761)	Proc. nº 0006000-65.2019.8.26.0223	Dino Aparecido Massao Edashige e Andrea Ferraz
Fls. 470/471	Fls. 497	R\$ 96.769,25 (Nov/2019)	Proc. nº 0034497-70.2019.8.26.0100	Alex Santos Porto
Fls. 504/510	Fls. 511	R\$ 111.423,52 (Ago/2019)	Proc. nº 0004456-42.2019.8.26.0223	Juliano Ferreira Fazzano Gadig
Fls. 524	Fls. 534	R\$ 96.412,89 (Abr/2020)	Proc. nº 1004022-36.2019.8.26.0223	Cristiane Conceição de Oliveira Tomazinho
Fls. 552	Fls. 553	R\$ 369.473,96 (Ago/2020)	Proc. nº 0001797-17.2019.8.26.0011	Sara Chagas Moreira
Fls. 593	Fls. 604	R\$ 130.368,82 (Mar/2022 – 676/681)	Proc. nº 0005214-84.2020.8.26.0223	Allan Augusto Mendes



Fls. 620/621	Fls. 622	R\$ 45.456,23 (Jul/2021)	Proc. nº 0005501- 47.2020.8.26.0223	Vinicius Moreira Oliveira e Camila Sasso Oliveira
Fls. 698/700	Fls. 702	R\$ 1.154.290,07 (Mar/2022)	Proc. nº 0003181- 58.2019.8.26.0223	Manuel Cândido Araújo Gomes

Valor de Avaliação do imóvel: R\$ 1.470.000,00 (Mar/2019 – Homologação às fls. 258/259).

Valor de avaliação atualizado: R\$ 1.855.863,50 (Jun/2022). O valor de avaliação será atualizado à época das praças.

Débitos Tributários: R\$ 220.218,36 (Jun/2022). Sendo R\$ 211.121,77 referente aos Débitos inscritos na Dívida Ativa dos anos de 2014 a 2021 e R\$ 9.096,59 referente aos débitos não inscritos na Dívida Ativa no ano de 2022. Os débitos tributários são sub-rogados no valor da arrematação (artigo 130, Código Tributário Nacional).

PEDIDOS JUDICIAIS DE RESCISÕES CONTRATUAIS DE COMPRAS DE UNIDADES:

Unidade	Bloco	Processo	Promissário Comprador
13	Edifício Porto Vitória	Proc. nº 1002208-18.2021.8.26.0223	Erica Pereira de Oliveira
21	Edifício Porto Vitória	Proc. nº 1008993-30.2020.8.26.0223	Miller Vieira da Costa
42	Edifício Porto Vitória	Proc. nº 1008057-05.2020.8.26.0223	Rafael de Souza Fontes e Jullia Caroline de Santana Fontes
12	Edifício Porto Vitória	Proc. nº 1009049-97.2019.8.26.0223	Ricardo Zaghi
11 + uma vaga de garagem e 41 + duas vagas de garagem	Edifício Porto Vitória	Proc. nº 1009469-39.2018.8.26.0223	Manuel Candido Araujo Go- mes
72	Edifício Porto Vitória	Proc. nº 1004590-86.2018.8.26.0223	Marcia Velist Cavalcante, Fe- lipe Velist Cavalcante e Tha- mires Velist Cavalcante
31	Edifício Porto Vitória	Proc. nº 1013361-87.2017.8.26.0223	Sara Chagas Moreira

Débito Exequendo: R\$ 314.189,71 (Mai/2022).

02 - A 1ª praça terá início em **01 de agosto de 2022, às 14 horas, e se encerrará no dia 04 de agosto de 2022, às 14 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 **04 de agosto de 2022, às 14 horas e se encerrará em 24 de agosto de 2022, às 14 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). 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 (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 Leiloeiro, CNPJ nº 30.753.419/0001-85, 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 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 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 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, 23 de junho de 2022.

Eu, _____, escrevente, digitei.

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

DR. GUSTAVO GONÇALVES ALVAREZ
JUIZ DE DIREITO