



4ª VARA CÍVEL – FORO REGIONAL VIII – TATUAPÉ

EDITAL DE HASTA PÚBLICA (1ª e 2ª praça) do bem imóvel abaixo descrito, para conhecimento de eventuais interessados e para intimação dos executados: **JOÃO CARLOS PRESOTTO (CPF/MF Nº 247.570.398-91)** e **ENGREMEC EQUIPAMENTOS INDUSTRIAIS LTDA (CNPJ/MF Nº 58.793.209/0001-30)**, bem como os interessados: **SHIRLEY PANSONATO PRESOTTO (RG Nº 6.174.284-SP)**, **WALDEMAR ALBERTINI (CPF/MF Nº 045.669.558-34)** e **ESPÓLIO DE THEREZINHA PREZOTTO ALBERTINI**.

O MM. Juiz de Direito Dr. Rubens Pedreiro Lopes, da 4ª Vara Cível – Foro Regional VIII – Tatuapé, 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 Despejo Por Falta De Pagamento, Cumulada com Cobrança Dos Aluguéis e Encargos da Locação em Fase de Cumprimento de Sentença, ajuizada por **MARIO GAGO SANCHEZ OSÓRIO (CPF/MF Nº 073.673.628-01)** em face de **JOÃO CARLOS PRESOTTO (CPF/MF Nº 247.570.398-91)** e **ENGREMEC EQUIPAMENTOS INDUSTRIAIS LTDA (CNPJ/MF Nº 58.793.209/0001-30)**, nos autos do **Processo nº 0013589-84.2013.8.26.0008/01** (Processo Principal nº 0013589-84.2013.8.26.0008), 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 a 903 do CPC, e de acordo com as regras expostas a seguir:

01 - IMÓVEL - Localização do Imóvel: Rua Itiúba, nº 185, Vila Celeste, São Paulo/SP – CEP: 03158-010 - **Descrição do Imóvel:** Um imóvel de 604,53m² de área construída, constituído de 3 (três) pavimentos, e 405m² de área total, anteriormente descrito como um terreno situado a Projetada Rua G, lote 11 da quadra D, na Vila Paulina, 268, Subdistrito Vila Prudente, medindo 10,00m de frente para Projetada rua G, por 41,00m da frente aos fundos, de um lado, dividindo com o lote 10, 40,00m do outro lado, dividindo com o lote 12, tendo nos fundos 10,00m de largura dividindo com o lote 19, com uma área de 405,00 metros quadrados.

Dados do Imóvel		
Inscrição Municipal nº	102.001.0013-1	
Matrícula Imobiliária nº	86.033	6º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP.

OBS 01: O imóvel possui 604,53m² de área construída e 405m² de área total, constituído de 3 (três) pavimentos. No piso térreo possui garagem, churrasqueira, edícula que funciona como vestiário e banheiro. No segundo pavimento possui cozinha e dormitórios integrados, e banheiro. Já no terceiro pavimento, possui área ampla coberta com banheiro (Laudo de Avaliação às fls. 408/451).

OBS 02: A penhora deferida às fls. 143 encontra-se pendente de registro na Matrícula Imobiliária.

Valor de Avaliação do imóvel: R\$ 1.550.000,00 (Fev/2021 – Laudo de Avaliação às fls. 408/451 – Homologação às fls. 479).

Valor de avaliação atualizado: R\$ 1.787.657,63 (Ago/2022). O valor de avaliação será atualizado à época das praças.

Débitos Tributários: R\$ 182.735,57 (Ago/2022) – R\$ 170.499,83 referente aos Débitos inscritos na Dívida Ativa e R\$ 12.235,74 referente aos Débitos não inscritos na Dívida Ativa (2022). Os débitos tributários são sub-rogados no valor da arrematação (artigo 130, Código Tributário Nacional).



Débito Exequendo: R\$ 216.104,49 (Mar/2015 – fls. 82/88)

02 - A 1ª praça terá início em **26 de setembro de 2022, às 14 horas, e se encerrará no dia 29 de setembro 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 29 de setembro de 2022, às 14 horas, e se encerrará em 20 de outubro de 2022, às 14 horas**. 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 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). 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 através de guia de depósito judicial do Banco do Brasil gerada no link: <https://portaldecustas.tjsp.jus.br/portaltjsp/login.jsp> (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 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, 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, 18 de agosto de 2022.

Eu, _____, escrevente, digitei.

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

DR. RUBENS PEDREIRO LOPES
JUIZ DE DIREITO