



ALFA LEILÕES
Especialista em Imóveis

4ª VARA CÍVEL - FORO DE GUARULHOS

EDITAL DE HASTA PÚBLICA (1ª e 2ª praça) do bem imóvel abaixo descrito, para conhecimento de eventuais interessados e para intimação dos executados: **JAIRO APARECIDO LIVOLIS (CPF/MF Nº 066.427.138-34)**, **MIRIAM RAMALHO LIVOLIS (CPF/MF Nº 229.985.538-69)**, **FLU INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE ARTIGOS ESPORTIVOS LTDA - EPP (CNPJ/MF Nº 02.468.111/0001-52)** na pessoa de seus sócios/representantes **EMERSON HENRIQUE LIVOLIS (CPF/MF Nº 257.558.948-76)** e **SEVERO LIVOLIS NETO (CPF/MF Nº 080.162.458-46)**, os interessados: **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO SAINT ETIENNE (CNPJ/MF Nº 53.711.446/0001-90)**, **AMANDA DA SILVA (CPF/MF Nº 363.181.118-75)**, bem como os credores: **HUGO MESQUITA (CPF/MF Nº 915.854.148-91)**, **BANCO BRADESCO S/A (CNPJ/MF Nº 60.746.948/0001-12)** e **PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTO ANDRÉ (CNPJ/MF Nº 46.522.942/0001-30)**.

A MM. Juíza de Direito Dra. Beatriz de Souza Cabezas, da 4ª Vara Cível - Foro de Guarulhos, 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 de Aluguéis e Encargos, em fase de Cumprimento de Sentença, ajuizada por **PIEMONTE COMÉRCIO, ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÃO LTDA (CNPJ/MF Nº 01.921.144/0001-43)** em face de **JAIRO APARECIDO LIVOLIS (CPF/MF Nº 066.427.138-34)**, **MIRIAM RAMALHO LIVOLIS (CPF/MF Nº 229.985.538-69)** e **FLU INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE ARTIGOS ESPORTIVOS LTDA - EPP (CNPJ/MF Nº 02.468.111/0001-52)**, nos autos do Processo nº 1039827-86.2015.8.26.0224/01, 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: Rua Antonio Bastos nº 238, Apto. nº 11 – Condomínio Edifício Saint Etienne - Vila Bastos – Santo André/SP, CEP: 09040-220 - **Descrição da Matrícula:** O Apartamento nº 11 (frente), localizado no 1º andar do Condomínio Edifício Saint Etienne, possui área útil de 177,71 metros quadrados, área comum de 49,888864 metros quadrados, perfazendo uma área total construída de 227,59886 metros quadrados, correspondendo-lhe uma fração ideal no tipo do terreno igual a 5,4875664%, ou seja, 48,153395 metros quadrados. O terreno onde se assenta o Edifício Saint Etienne situa-se à Rua Antonio Bastos, localizado no lado par, distante 55,00 metros da Rua Dr. Messuti, possuindo uma área total de 877,50 metros quadrados e encontra-se perfeitamente descrito e caracterizado na Matrícula nº 41.251, deste Cartório.

Dados do Imóvel				
Contribuinte Municipal nº			03.037.041	
Matrícula Imobiliária nº			42.354	
1º Cartório de Registro de Imóveis de Santo André - SP				
Ônus				
Registro	Data	Ato	Processo/Origem	Beneficiário / Observações
Av. 04	18/07/1984	Hipoteca	-	Banco Bradesco S/A
Av. 05	15/04/2019	Penhora Exequenda	Proc. nº 1039827-86.2015.8.26.0224	Piemonte Comércio, Administração e Participação Ltda
Av. 06	23/03/2021	Indisponibilidade	Proc. nº 0001300-92.2014.5.02.0432	Amanda da Silva

OBS 01: O Edifício onde o imóvel se encontra é composto de subsolo, térreo, e oito pavimentos superiores, sendo quatro apartamentos por andar. A unidade de nº 11 é composta por 03 (três)



dormitórios, banheiro social, cozinha, área de serviço, quarto e WC de empregada (Laudo de Avaliação às fls. 239/258).

OBS 02: Fora anotada a penhora no rosto desses autos, para reserva do valor de R\$ 24.994,96 (Ago/2020) correspondente ao crédito discutido nos autos do Processo nº 0013728-23.2020.8.26.0224 em trâmite perante a 4ª Vara Cível do Foro de Guarulhos, tendo como Exequente o Sr. Hugo Mesquita (Fls. 366).

OBS 03: Os executados e proprietários do bem imóvel objeto deste leilão (Jairo Aparecido Livolis e Miriam Ramalho Livolis) opuseram Embargos à Execução sob o nº 1033871-21.2017.8.26.0224, os quais foram julgados improcedentes. Dessa referida sentença, fora interposto recurso de Apelação, o qual foi negado provimento. Em vista disso, foram opostos Embargos de Declaração os quais foram rejeitados. Por conseguinte, fora interposto Recurso Especial Cível, o qual fora negado seguimento. Em 07 de maio de 2020 foi certificado o trânsito em julgado do Recurso de Apelação, conforme Fls. 381.

Valor de Avaliação do imóvel: R\$ 845.000,00 (Nov/2018 – Laudo de Avaliação às fls. 239/258 -).

Valor de avaliação atualizado: R\$ 1.041.594,06 (Mar/2022). O valor de avaliação será atualizado à época das praças.

Débitos Tributários: R\$ 70.714,21 (Mar/2022). Os débitos tributários são sub-rogados no valor da arrematação (artigo 130, Código Tributário Nacional).

Débito Condominial: R\$ 1.900,62 (Jun/2021).

Débito Exequendo: R\$ 309.101,80 (Mar/2022 – Fls. 644/645).

02 - A 1ª praça terá início em **10 de maio de 2022, às 15 horas, e se encerrará no dia 13 de maio de 2022, 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 13 de maio de 2022, às 15 horas, e se encerrará em 02 de junho de 2022, 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 (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, 30 de março de 2022.

Eu, _____, escrevente, digitei.

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

DRA. BEATRIZ DE SOUZA CABEZAS
JUÍZA DE DIREITO