



**ALFA LEILÕES**  
Especialista em Imóveis

#### 4ª VARA CÍVEL - FORO DE ARAÇATUBA

**EDITAL DE HASTA PÚBLICA (1ª e 2ª praça)** do bem imóvel abaixo descrito, para conhecimento de eventuais interessados e para intimação do executado: **VALMIR DOS SANTOS GONÇALVES (CPF/MF Nº 078.611.738-95)** e seu cônjuge **SANDRA REGINA DE SOUZA GONÇALVES (CPF/MF Nº 112.671.368-63)**; bem como dos terceiros interessados: **LIU PEI NIN (CPF/MF Nº 038.260.708-28)**, **JOÃO ANTONIO JÚNIOR (CPF/MF Nº 172.165.088-15)** e **FAZENDA PÚBLICA DO MUNICÍPIO DE ARAÇATUBA (CNPJ/MF Nº 45.511.847/0001-79)**.

O MM. Juízo de Direito Dr. Rodrigo Chammes, da 4ª Vara Cível - Foro de Araçatuba, 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 Monitória em fase de Cumprimento de Sentença, ajuizada por **ALEX PEREIRA DA SILVA (CPF/MF Nº 408.39.378-22)** e **CRISTINE ANDRAUS FILARDI (CPF/MF Nº 223.170.678-44)** em face de **VALMIR DOS SANTOS GONÇALVES (CPF/MF Nº 078.611.738-95)**, nos autos do **Processo nº 0007337-80.2019.8.26.0032**, tendo como Processo Principal nº 1003527-80.2019.8.26.0032, 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 C05, do 3º pavimento do empreendimento imobiliário "The Wall", situado à Rua Joaquim Cândido, nº 800, Umuarama, Araçatuba/SP, CEP: 16013-010 - **Descrição do Imóvel:** Apartamento nº C 05, localizado no 3º pavimento, do empreendimento imobiliário denominado "The Wall", situado na Rua Doutor José Coelho Junior, esquina com a Rua Joaquim Cândido, na cidade de Araçatuba, Estado de São Paulo, com a área privativa total real de divisão não proporcional de 98,57m², dividida em área coberta padrão de 73,93m², e área coberta de padrão diferente ou descoberta de 24,643m² (duas vagas de garagem cobertas localizadas no térreo designadas com C05I e C05II); e a área de uso comum coberta real de divisão proporcional de 23,55m²; totalizando a área de 122,12m², correspondendo-lhe a fração ideal no terreno de 2,08333%. O terreno onde se assenta o edifício encerra a área de 2.160,00m².

| Dados do Imóvel           |            |                            |                                             |                                                  |
|---------------------------|------------|----------------------------|---------------------------------------------|--------------------------------------------------|
| Contribuinte Municipal nº |            | 2.12.00.06.0018.0348.03.05 |                                             |                                                  |
| Matrícula Imobiliária nº  |            | 100.087                    | Oficial de Registro de Imóveis de Araçatuba |                                                  |
| Ônus                      |            |                            |                                             |                                                  |
| Registro                  | Data       | Ato                        | Processo/Origem                             | Beneficiário / Observações                       |
| AV. 05                    | 11/08/2015 | Protesto                   | Proc. nº 1006235-45.2015.8.26.0032          | Liu Pei Nin                                      |
| AV. 06                    | 04/12/2017 | Penhora                    | Proc. nº 0002118-57.2017.8.26.0032          | João Antonio Júnior                              |
| AV. 07                    | 02/10/2019 | Penhora Exe-<br>quenda     | Proc. nº 0007337-80.2019.8.26.0032          | Cristine Andraus Filardi e Alex Pereira da Silva |

**OBS 01:** De acordo com o Auto de Avaliação (fls. 144), o apartamento é composto por 01 (uma) sala com dois ambientes, sendo sala e cozinha, separados por um balcão com tampa de granito com revestimento, com um armário planejado, 01 (uma) lavanderia ampla com armário planejado, 02 (dois) quartos com sacadas independentes, 01 (um) banheiro com box e armário na pia. O Condomínio é composto pelas seguintes benfeitorias: gás encanado, portão eletrônico, elevador social, portaria 24hrs e Espaço Gourmet.



**Valor de Avaliação do imóvel:** R\$ 170.000,00 (Set/2020 – Avaliação às fls. 144).

**Valor de avaliação atualizado:** R\$ 186.079,60 (Ago/2021). O valor de avaliação será atualizado à época das praças.

**Débitos Tributários:** R\$ 7.611,67 (Ago/2021). Os débitos tributários são sub-rogados no valor da arrematação (artigo 130, Código Tributário Nacional).

**Débito Exequendo:** R\$ 66.860,45 (Fev/2021 – fls. 189).

**Débito Condominial:** Os débitos condominiais, que possuem natureza *propter rem*, ficarão sub-rogados no preço da arrematação, nos termos do artigo 908, §1º do CPC (fls. 252/255).

**02** - A 1ª praça terá início em **24 de setembro de 2021, às 16 horas, e se encerrará no dia 27 de setembro de 2021, às 16 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 27 de setembro de 2021, às 16 horas, e se encerrará em 18 de outubro de 2021, às 16 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](http://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](http://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 depósito judicial, no prazo de até 01 (um) dia útil a contar do encerramento do leilão.

**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 e exceto os débitos condominiais, que possuem natureza *propter rem*, os quais ficarão sub-rogados no preço da arrematação, nos termos do artigo 908, §1º do CPC (fls. 252/255).

**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 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](mailto: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](http://www.alfaleiloes.com).



**ALFA LEILÕES**  
Especialista em Imóveis

**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, 20 de agosto de 2021.

Eu, \_\_\_\_\_, escrevente, digitei.

Eu, \_\_\_\_\_, Escrivão(ã) – Diretor(a), subscrevi.

**DR. RODRIGO CHAMMES**  
**JUIZ DE DIREITO**