



**5ª VARA CÍVEL - FORO REGIONAL I - SANTANA**

**EDITAL DE HASTA PÚBLICA (1ª e 2ª praça)** dos direitos quitados do bem imóvel abaixo descrito, para conhecimento de eventuais interessados e para intimação do executado: **JOSÉ MANUEL PAIS TAVARES DOS REIS (CPF/MF Nº 633.076.938-91)**, e seu cônjuge se casado for; bem como dos interessados **AHAGAI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA (CNPJ/MF Nº 09.097.881/0001-85)**, **CONDOMÍNIO RESERVA DA MATA (CNPJ/MF Nº 13.990.347/0001-70)**, **K1 FOOD DRINKS LTDA EPP (CNPJ/MF Nº 21.869.236/0001-39)**, **SBA ITALIA RESTAURANTE E FRUTARIA LTDA (CNPJ/MF Nº 24.142.401/0001-44)** e **CLASSE BRASIL EMPRESA DE MINERAÇÃO LTDA (CNPJ/MF Nº 03.830.738/0001-74)**.

A MM. Juíza de Direito Dra. Juliana Crespo Dias, da 5ª Vara Cível - Foro Regional I - Santana, 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 Execução de Título Extrajudicial, ajuizada por **RODRIGO CLAUDINO TEIXEIRA DA SILVA (CPF/MF Nº 252.400.348-50)** em face de **JOSÉ MANUEL PAIS TAVARES DOS REIS (CPF/MF Nº 633.076.938-91)**, nos autos do **Processo nº 1038673-52.2017.8.26.0001**, e foi designada a venda dos direitos quitados do bem descrito abaixo, nos termos do Prov. CSM nº 1625/2009 que disciplina o Leilão Eletrônico, assim como os artigos 879, II, 886 e 887 do CPC, e de acordo com as regras expostas a seguir:

**01- IMÓVEL:** Direitos Quitados sobre o apartamento sob nº.32, localizado no 2º pavimento, do Edifício Bromélia ou Bloco D, à direita do Condomínio Reserva da Mata, situado no Passeio do Pontal nº.325, no loteamento denominado Riviera de São Lourenço, no perímetro urbano do Município de Bertioga, da Comarca de Santos, tendo a área real privativa de 120,7800 m²., área real total de 224,4303 m². e a fração ideal de terreno de 0,005846, confrontando pela frente com a área de recuo frontal do condomínio, que dá vista para a Rua Passeio do Pontal, do lado direito com o apartamento de final "1" do andar, do lado esquerdo com apartamento final "1" do "Edifício Orquídea ou Bloco C" e nos fundos com hall, poço de elevador e vazio. Cabendo o direito ao uso de 02 (duas) vagas localizadas em locais indeterminados do subsolo do edifício ou pavimento térreo e sujeitas ao uso eventual de manobrista.

| Dados do Imóvel                    |                |                                                        |
|------------------------------------|----------------|--------------------------------------------------------|
| Inscrição Imobiliária Municipal nº | 97.152.007.126 |                                                        |
| Matrícula Imobiliária nº           | 71.743         | Primeiro Oficial de Registro de Imóveis de Santos - SP |

**OBS 01:** Em que pese tenha sido deferida a penhora do imóvel, conforme fls. 369/371, esta não se encontra averbada na Certidão de Matrícula do referido imóvel.

**OBS 02:** Conforme declaração prestada pela proprietária Tabular, AHAGAI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, às fls. 262/296, o Executado adquiriu o imóvel em questão por meio de Instrumento Particular de Compromisso de Compra e Venda em 14.03.2008, o qual foi quitado integralmente em 2011. Desta forma, a proprietária Tabular AHAGAI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. não possui mais relação jurídica com o imóvel, tampouco se opõe a penhora do bem. Assim, conforme informado por esta, consta pendente apenas o registro da transferência imobiliária definitiva no competente Cartório de Registro de Imóveis, em nome de José Manuel Pais Tavares dos Reis, ora executado.

**OBS 03:** Cumpre informar, que tramitam duas execuções fiscais em face do Executado, referente a débitos tributários de IPTU, quais sejam: processo nº 1501828-62.2019.8.26.0075, perante o Setor



de Execuções Fiscais do Foro de Bertioga, com débito atualizado de R\$ 5.437,38 referente ao período de fevereiro a dezembro de 2017 e, processo nº 1501318-78.2021.8.26.0075, perante o Setor de Execuções Fiscais do Foro de Bertioga, com débito atualizado de R\$ 4.967,86 referente ao período de fevereiro a dezembro de 2018 e débito atualizado de R\$ 4.700,89 referente ao período de fevereiro a dezembro de 2019. Total de débitos tributários inscritos em dívida ativa: R\$ 15.106,13 (Mar/2021 - Tais valores serão atualizados à época das praças).

**OBS 04:** Há ação de cobrança de quotas condominiais, processo nº 1000348-38.2021.8.26.0075 em trâmite perante 1ª Vara Civil do Foro de Bertioga, proposta pelo Condomínio Reserva da Mata em face do Executado, para satisfazer débitos condominiais no montante de R\$ 9.194,61 (Fev/2021).

**Valor de Avaliação do imóvel:** R\$ 1.800.000,00 (Set/2020 – Homologação às fls. 465/469).

**Valor de Avaliação atualizado:** R\$ 1.881.286,00 (Fev/2021). O valor de avaliação será atualizado à época das praças.

**Débitos Tributários:** R\$ 19.770,23 (Mar/2021). Os débitos tributários são sub-rogados no valor da arrematação (artigo 130, Código Tributário Nacional).

**Débitos Condominiais:** R\$ 17.853,33 (Mar/2021). Os eventuais débitos condominiais não adimplidos pelo valor da arrematação serão de responsabilidade do Arrematante.

**Débito Exequendo:** R\$ 366.163,09 (fls. 464 – Jan/2021).

**02 -** A 1ª praça terá início em **11 de maio de 2021, às 14 horas, e se encerrará no dia 14 maio de 2021, 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 14 de maio de 2021, às 14 horas, e se encerrará em 08 de junho de 2021, às 14 horas.** Será considerado arrematante aquele que ofertar lance igual ou superior a 60% 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 e 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 (artigo 892, § 2º, 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 (artigos 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, nos presentes autos do processo (artigo 884, parágrafo único do CPC 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 24, Provimento nº 1625/09).

**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 - 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-



**ALFA LEILÕES**  
Especialista em Imóveis

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).

**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, 10 de março de 2021.

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

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

**DRA. JULIANA CRESPO DIAS**  
**JUÍZA DE DIREITO**