



EDITAL DE HASTA PÚBLICA (1ª e 2ª praça) do bem imóvel abaixo descrito, para conhecimento de eventuais interessados e para intimação do executado: **CLAYTON PIFER ALMUDIN** (CPF/MF Nº 260.557.698-16) e seu cônjuge, se casado for; bem como dos interessados: **MARCELO PINHEIRO MARÇAL** (CPF/MF Nº 097.329.588-04), **ADRIANA FERREIRA GONZALEZ MARÇAL** (CPF/MF Nº 140.190.908-66), **MINISTÉRIO DA ECONOMIA - DELEGADO DA RECEITA FEDERAL DO BRASIL DE SANTO ANDRÉ** (CNPJ/MF Nº 00.394.460/0131-20), **MONICA ROBERTA DEVAI DIAS** (CPF/MF Nº 286.594.648-77), **NAZARENA FERNANDA RODRIGUEZ** (CPF/MF Nº 236.278.738-90), **HENRIQUE DE ARO SILVA** (CPF/MF Nº 382.153.708-61), **ANDERSON GARCIA** (CPF/MF Nº 304.241.308-07), **ADRIANA DE SOUZA DIAS** (CPF/MF Nº 277.109.968-33), **FABIO HENRIQUE GARCIA** (CPF/MF Nº 250.968.478-70), **SIMONE CRISTINA MARTINS** (CPF/MF Nº 256.300.208-70), **GRACE KELLY MENDES** (CPF/MF Nº 322.471.608-83), **ALEXANDRE DIAS DE ANDRADE** (CPF/MF Nº 297.594.828-00), **MARCOS POLO MARTINES** (CPF/MF Nº 082.901.638-43), **ELIANE FERREIRA DE LAURENTIS** (CPF/MF Nº 079.996.118/32), **FERNANDO LUIZ DO CARMO** (CPF/MF Nº 320.083.458-74), **EMERSON DA SILVA PEREIRA** (CPF/MF Nº 156.040.548-10), **SANDRALIZ CRISTINA MONGE GAMBALE DOS SANTOS** (CPF/MF Nº 275.328.578-08), **MARCUS VINICIUS DE OLIVEIRA FERNANDES VALVERDE** (CPF/MF Nº 296.849.488-08), **JOSÉ GUILHERME MARECHIARO TIRAPELLI** (CPF/MF Nº 178.505.748-00), **ELAINE LEITE SHIMABUKURO** (CPF/MF Nº 051.017.348-96), **JAIME JOSÉ SUZIN** (CPF/MF Nº 883.091.428-20), **JENIFER VANESSA BELLINI DO CARMO** (CPF/MF Nº 338.793.598-65) e **MARIO LEHN** (CPF/MF Nº 051.507.898-01).

A MM. Juíza de Direito Dra. Bianca Ruffolo Chojniak, da 6ª Vara Cível – Foro de Santo André, 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 Liquidação de Sentença, decorrente de Ação Declaratória de Resilição Contratual, ajuizada por **ADRIANA DE SOUZA DIAS** (CPF/MF Nº 277.109.968-33) em face de **CLAYTON PIFER ALMUDIN** (CPF/MF Nº 260.557.698-16), nos autos do **Processo nº 0014277-47.2019.8.26.0554** (Processo Principal nº 1030773-08.2017.8.26.0554), 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 Vitória Régia, nº 169, Bairro Campestre, Santo André/SP, CEP 09080-320 – **Descrição do Imóvel:** Terreno de 400,00m² com 247,00m² de área em construção residencial, anteriormente descrito como uma casa sob nº 169 da Rua Vitória Régia e seu respectivo terreno constituído pelo lote 18 da quadra 16, do Bairro Utinga, nesta cidade, com as seguintes medidas e confrontações: mede 10,00 m. de frente para a referida rua, por 40,00 m. da frente aos fundos de ambos os lados, tendo nos fundos a mesma medida da frente, encerrando a área de 400,00 m², confrontando de um lado com o lote no 17; de outro lado com o lote 19; e, nos fundos com o lote 16, todos da mesma quadra.

Dados do Imóvel				
Inscrição Municipal nº		01.106.021		
Matrícula Imobiliária nº		61.053	1º Oficial de Registro de Imóveis de Santo André/SP	
Ônus				
Registro	Data	Ato	Processo/Origem	Beneficiário / Observações
Av. 05	22/03/2019	Penhora	Proc. nº 0016658-62.2018.8.26.0554	Marcelo Pinheiro Marçal e Adriana Ferreira Gonzalez Marçal



R. 06	28/06/2019	Arrolamento	-	Ministério da Economia, Delegado da Receita Federal do Brasil - DRF - Santo André
Av. 07	07/07/2020	Existência de Ação	Proc. nº 1009255-54.2020.8.26.0554	Monica Roberta Devai Dias
Av. 08	07/07/2020	Existência de Ação	Proc. nº 1009959-67.2020.8.26.0554	Nazarena Fernanda Rodriguez
Av. 09	07/07/2020	Existência de Ação	Proc. nº 1010107-78.2020.8.26.0554	Henrique de Aro Silva
Av. 10	10/08/2020	Existência de Ação	Proc. nº 1010890-70.2020.8.26.0554	Anderson Garcia
Av. 11	16/10/2020	Penhora Exequenda	Proc. nº 0014277-47.2019.8.26.0554	Adriana De Souza Dias
Av. 12	08/12/2020	Indisponibilidade de Bens	Proc. nº 1022851-08.2020.8.26.0554	Fabio Henrique Garcia e Simone Cristina Martins
Av. 13	23/12/2020	Arresto	Proc. nº 1003910-10.2020.8.26.0554	Grace Kelly Mendes e Alexandre Dias de Andrade
Av. 14	24/03/2021	Indisponibilidade de Bens	Proc. nº 1004756-90.2021.8.26.0554	Marcos Polo Martines
Av. 15	09/04/2021	Indisponibilidade de Bens	Proc. nº 1022638-02.2020.8.26.0554	Eliane Ferreira de Laurentis
Av. 16	21/05/2021	Penhora	Proc. nº 0021074-73.2018.8.26.0554	Fernando Luiz do Carmo
Av. 17	25/08/2021	Existência de Ação	Proc. nº 1003374-97.2019.8.26.0565	Emerson da Silva Pereira
Av. 18	22/09/2021	Penhora	Proc. nº 1011272-63.2020.8.26.0554	Sandraliz Cristina Monge Gambale dos Santos
Av. 19	30/09/2021	Penhora	Proc. nº 0006051-82.2021.8.26.0554	Marcus Vinicius de Oliveira Fernandes Valverde
Av. 20	07/02/2022	Penhora	Proc. nº 0004362-03.2021.8.26.0554	Grace Kelly Mendes e Alexandre Dias de Andrade
Av. 21	14/03/2022	Penhora	Proc. nº 0010458-34.2021.8.26.0554	José Guilherme Marechiaro Tirapelli
Av. 22	02/06/2022	Penhora	Proc. nº 0011739-25.2021.8.26.0554	Elaine Leite Shimabukuro

OBS 01: O referido imóvel possui 400,00m² de área total e 247,00m² de área em construção (Laudo de Avaliação às fls. 161/195).

OBS 02: A penhora da unidade imobiliária leiloadada deferida às fls. 103 está pendente de registro na correspondente matrícula imobiliária.

PENHORA NO ROSTO DOS AUTOS:

Requerimento	Anotação da penhora	Valor	Processo/Origem	Beneficiário / Observações
Fls. 272/275	Fls. 290	R\$ 41.966,01 (Jun/2020)	Proc. nº 0014284-39.2019.8.26.0554	Jaime José Suzin
Fls. 277/289	Fls. 290	R\$ 86.215,92 (Ago/2021)	Proc. nº 0021074-73.2018.8.26.0554	Fernando Luiz do Carmo e Jenifer Vanessa Bellini do Carmo
Fls. 365/367	Fls. 377	R\$ 29.766,56 (Ago/2022)	Proc. nº 0002419-14.2022.8.26.0554	Mario Lehn
Fls. 368/376	Fls. 377	R\$ 368.686,28 (Ago/2022)	Proc. nº 0010632-43.2021.8.26.0554	Monica Roberta Devai Dias



Valor de Avaliação do imóvel: R\$ 1.077.000,00 (Maio/2021 – Laudo de Avaliação às fls. 161/195 – Homologação às fls. 290).

Valor de avaliação atualizado: R\$ 1.216.901,75 (Ago/2022). O valor de avaliação será atualizado à época das praças.

Débitos Tributários: Não há existência de débitos tributários até o momento de confecção deste Edital. Eventuais débitos tributários são sub-rogados no valor da arrematação (artigo 130, Código Tributário Nacional).

Débito Exequendo: R\$ 447.413,41 (Ago/2022 - Fls. 356/358).

02 - A 1ª Praça terá início no dia **14 de outubro de 2022, às 14 horas, e se encerrará no dia 17 de outubro 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 17 de outubro de 2022 às 14 horas, e se encerrará em 09 de novembro 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. 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 e será garantido por hipoteca do próprio bem, quando se tratar de imóveis. 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 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 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, 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 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.



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, 09 de setembro de 2022.

Eu, _____, escrevente, digitei.

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

DRA. BIANCA RUFFOLO CHOJNIAK
JUÍZA DE DIREITO