



EDITAL DE HASTA PÚBLICA (1ª e 2ª praça) do bem imóvel abaixo descrito, para conhecimento de eventuais interessados e para intimação dos executados: **HAMZE HASSAM (CPF/ME Nº 234.411.288-00)** e seu cônjuge, se casado for, **HAMZE HASSAM 23441128800 MEI (CNPJ/ME Nº 16.896.830/0001-89)** e **MARIA DE LURDES DE ROCHA DE SOUZA (CPF/ME Nº 283.973.318-83)** e seu cônjuge, se casada for; bem como os credores: **NELSON DE ALMEIDA JUNIOR (CPF/ME Nº 010.478.058-47)**, **WALTER BOLANHO MACEDO (CPF/ME Nº 105.623.208-06)** e **JOSE WIAZOWSKI (CPF/ME Nº 082.098.718-20)**.

O MM. Juiz de Direito Dr. José Carlos de França Carvalho Neto, da 7ª Vara Cível – Foro Regional I - Santana, 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 Execução Por Quantia Certa Contra Devedor Solvente, ajuizada por **JOSE WIAZOWSKI (CPF/ME Nº 082.098.718-20)** em face de **HAMZE HASSAM (CPF/ME Nº 234.411.288-00)**, **HAMZE HASSAM 23441128800 MEI (CNPJ/ME Nº 16.896.830/0001-89)** e **MARIA DE LURDES DE ROCHA DE SOUZA (CPF/ME Nº 283.973.318-83)**, nos autos do **Processo nº 1030273-49.2017.8.26.0001**, 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 Pão de Açúcar, nº 362, Jardim Marília, São Paulo/SP - CEP: 03579-120 - **Descrição do Imóvel:** Uma casa térrea com uma vaga de garagem, com 206 m² de área construída e 125m² de área total. Anteriormente descrita como um terreno, situado na Rua Pão de Açúcar, antiga Rua Dezesseis, lote 28-B da quadra 11 do Jardim Marília, no 38º Subdistrito Vila Matilde, medindo 5,00m de frente, 25,00m do lado direito de quem da frente olha o terreno, 25,00m do lado esquerdo, e 5,00m nos fundos, confrontando pela frente com a referida rua, no lado direito com o lote 28-A, no lado esquerdo com o lote 29-A, e nos fundos com o lote 19-A, com a área de 125,00m².

Dados do Imóvel				
Inscrição Municipal nº		147.120.0051-0		
Matrícula Imobiliária nº		160.903		
16º Oficial de Registro de Imóveis da Capital/SP.				
Ônus				
Registro	Data	Ato	Processo/Origem	Beneficiário / Observações
Av. 10	22/02/2016	Arresto Provisório	Proc. nº 1015158-35.2015.8.26.008	Nelson de Almeida Junior
Av. 11	24/01/2019	Arresto Definitivo	Proc. nº 1015158-35.2015.8.26.0008	Nelson de Almeida Junior
Av. 12	26/02/2021	Penhora	Proc. nº 0008471-20.2019.8.26.0008	Walter Bolanho Macedo
Av. 13	18/05/2021	Penhora quenda	Exe-Proc. nº 1030273-49.2017.8.26.0001	Jose Wiazowski
Av. 14	28/07/2022	Penhora	Proc. nº 0009002-71.2019.8.26.0008	Nelson de Almeida Junior

OBS 01: O imóvel possui 206 m² de área construída, composto de 2 (dois) quartos, banheiro, sala, cozinha e área de serviço nos fundos e 1 (uma) vaga de garagem. Ainda, há escadaria para a parte



inferior do imóvel habitável/utilizável, a qual não foi possível o acesso por estar com portão fechado (Laudo de Avaliação às fls. 280/287 e Certidão de Valor Venal).

OBS 02: Foi declarada inválida a alienação do imóvel a Ana Paula Pereira Massaroto pela MMª. Juíza da 5ª Vara Cível do Foro Regional VIII – Tatuapé (Av. 11 da Matrícula Imobiliária).

PENHORA NO ROSTO DOS AUTOS:

Requeri- mento	Anotação da penhora	Valor	Processo/Origem	Beneficiário / Observações
Fls. 323	Fls. 324	R\$ 51.698,61 (Out/2022)	Proc. nº 0008002- 71.2019.8.26.0008	Nelson de Almeida Júnior
Fls. 366/368	Fls. 369	R\$ 497.462,73 (Out/2022)	Proc. nº 0008471- 20.2019.8.26.0008	Walter Bolanho de Macêdo

Valor de Avaliação do Imóvel: R\$ 320.000,00 (Ago/2022 – Avaliação às fls. 280/287 – Homologação às fls. 292/294). O valor de avaliação será atualizado à época das praças através do índice do E. TJ/SP.

Valor de Avaliação Atualizado: R\$ 320.695,75 (Dez/2022).

Débitos Tributários: R\$ 2.524,77 (Dez/2022) – R\$ 2.129,14 referente aos Débitos inscritos na Dívida Ativa e R\$ 395,63 referente aos Débitos não inscritos na Dívida Ativa. Os débitos tributários são sub-rogados no valor da arrematação (artigo 130, Código Tributário Nacional).

Débito Exequendo: R\$ 22.302,99 (Set/22).

02 - A 1ª praça terá início em **14 de fevereiro de 2023, às 14 horas e 30 minutos, e se encerrará no dia 17 de fevereiro de 2023, às 14 horas e 30 minutos**. 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 fevereiro de 2023, às 14 horas e 30 minutos, e se encerrará em 14 de março de 2023, às 14 horas e 30 minutos**. Será considerado arrematante aquele que ofertar o maior lance, sendo que serão aceitos lances iguais ou superiores a 50% 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 mediante guia de depósito judicial do Banco do Brasil gerada no <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



ALFA LEILÕES
Especialista em Imóveis

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, 03 de janeiro de 2023.

Eu, _____, escrevente, digitei.

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

DR. JOSÉ CARLOS DE FRANÇA CARVALHO NETO
JUIZ DE DIREITO