



ALFA LEILÕES
Especialista em Imóveis

9ª 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: **RICAM INCORPORAÇÕES E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA** (CNPJ/MF nº 06.063.958/0001-08), na pessoa de seu sócio/representante **JOSE TEMISTOCLES GUERREIRO** (CPF nº 071.117.388-53), bem como dos credores **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL** (CNPJ nº 00.360.305/0001-04), **DANIELE DE OLIVEIRA SILVA** (CPF nº 341.154.528-38), **CLEITON JOSE DA SILVA** (CPF nº 068.228.239-13), **JULIO HENGLES PEREIRA** (CPF nº 436.818.538-27), **MANOEL TEODORO DA SILVA** (CPF nº 000.411.466-38), **LUCAS DA SILVA LOPES** (CPF nº 377.144.108-09), **JOSE CELESTINO DE MORAIS** (CPF nº 660.375.144-53), **CARLOS ROBERTO DA SILVA JUNIOR** (CPF nº 365.050.578-97), **IRINEU RIBEIRO DE ALMEIDA** (CPF nº 251.925.585-49), **JEFFERSON SANTOS DE ALMEIDA** (CPF nº 333.296.348-12), **LANDER ORSI** (CPF nº 431.085.038-39), **JEILSON ALVES DE OLIVEIRA** (CPF nº 226.029.678-58), **LUIZ DA SILVA ARAUJO** (CPF nº 453.720.043-04) e **VITOR MACAFERRI DEL SANTO** (CPF nº 389.697.308-85), dos fiadores: **VAGNER DOS SANTOS GASPARINI** (CPF/MF nº 065.747.958-69) e seu cônjuge **ANA CLAUDIA BASTADOS GASPARINI** (CPF/MF nº 051.806.738-60); **SILVIO LUIZ DEL SANTO** (CPF/MF nº 089.895.128-32) e seu cônjuge **LEYLA CORANNI MACAFERRI** (CPF nº 065.290.588-93), e do terceiro interessado **MUNICÍPIO DE BARUERI** (CPF/MF nº 46.523.015/0001-35).

A MM. Juíza de Direito Dra. Ana Caroline Miranda de Oliveira, da 9ª 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 Rescisão Contratual C/C Devolução de Quantias Pagas e Danos Morais, ajuizada por **ALAN CAVALCANTI GONÇALVES** (CPF nº 302.998.218-11) e seu cônjuge **DANIELLE MOREIRA CAVALCANTI** (CPF nº 20.694.638-77) em face de **RICAM INCORPORAÇÕES E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA** (CNPJ/MF nº 06.063.958/0001-08), nos autos do **Processo nº 0004203-17.2020.8.26.0224**, tendo como processo principal nº 1004990-63.2019.8.26.0224 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: Estrada das Pitãs, nº 952, apartamento nº 112, 11º pavimento, bloco C, "Sítio Votupoca", integrante do empreendimento denominado "PIEMONTE RESIDENCIAL CLUB" - Distrito da Aldeia, Barueri - SP, CEP 06449-300 - **Descrição do Imóvel:** Apartamento nº 112 que possui a área privativa total de 54,63m²; área comum de garagem de 20,68m², correspondente ao direito de uso de 02 vagas indeterminadas (cobertas e/ou descobertas), sujeitas a manobrista na garagem coletiva do empreendimento; área de uso comum de divisão proporcional de 40,745m²; área total real de 116,055m² e fração ideal de terreno de 0,2829%

Dados do Imóvel

Inscrição Municipal nº	23231.13.68.0001.03.081.1	
Matrícula Imobiliária nº	204.238	Registro de Imóveis Comarca de Barueri – SP

Ônus

Registro	Data	Ato	Processo/Origem	Beneficiário / Observações
AV. 01 (a)	06/04/2018	Hipoteca	-	Caixa Econômica Federal
AV. 01 (b)	06/04/2018	Servidão de passagem	-	Município de Barueri
AV. 03	07/02/2020	Indisponibilidade de bens	Proc. nº 0009697-11.2018.8.26.0068	Daniele de Oliveira Silva e Cleiton Jose da Silva



ALFA LEILÕES
Especialista em Imóveis

AV. 04	21/03/2020	Indisponibilidade de bens	de	Proc. nº 1001893-32.2017.5.02.0713	Julia Hengles Pereira
AV. 05	06/08/2021	Indisponibilidade de bens	de	Proc. nº 0000166-10.2015.5.02.0201	Manoel Teodoro da Silva
AV. 06	01/09/2020	Indisponibilidade de bens	de	Proc. nº 0011838-66.2019.8.26.0068	Lucas da Silva Lopes
AV. 07	02/09/2020	Indisponibilidade de bens	de	Proc. nº 1000462-12.2015.5.02.0202	Jose Celestino De Moraes
AV. 08	03/09/2020	Indisponibilidade de bens	de	Proc. nº 1001591-94.2017.5.02.0715	Carlos Roberto da Silva Junior
AV. 09	04/09/2020	Indisponibilidade de bens		Proc. nº 0001573-51.2015.5.02.0201	Irineu Ribeiro de Almeida
AV. 10	08/01/2021	Indisponibilidade de bens		Proc. nº 1000280-80.2016.5.02.0205	Jefferson Santos de Almeida
AV. 11	24/03/2021	Indisponibilidade de bens	de	Proc. nº 0003122-96.2015.5.02.0201	Lander Orsi
AV. 12	31/03/2021	Indisponibilidade de bens	de	Proc. nº 0001336-49.2015.5.02.0061	Jeilson Alves de Oliveira
AV. 13	09/06/2021	Penhora Exequenda		Proc. nº 0004203-17.2020.8.26.0224	Alan Cavalcanti Gonçalves e Danielle Moreira Cavalcanti
AV. 14	16/08/2021	Indisponibilidade de bens	de	Proc. nº 1000712-42.2015.5.02.0203	Luiz da Silva Araujo
AV. 15	19/08/2021	Indisponibilidade de bens	de	Proc. nº 1001268-17.2018.5.02.0081	Victor Macaferri Del Santo

Valor de Avaliação do imóvel: R\$ 261.212,33 (Dez/2020 – Avaliação às fls. 83/85).

Valor de avaliação atualizado: R\$ 287.422,97 (Nov/2021). O valor de avaliação será atualizado à época das praças.

Débitos Tributários: Não constam débitos tributários até a data de confecção deste edital. Os débitos tributários são sub-rogados no valor da arrematação (artigo 130, Código Tributário Nacional).

Débitos Condominiais: Eventuais débitos condominiais não adimplidos pelo valor da arrematação serão de responsabilidade do arrematante.

Débito Exequendo: R\$ 143.548,72 (Dez/2021).

02 - A 1ª praça terá início em **07 de março de 2022, às 14 horas, e se encerrará no dia 10 de março 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 10 de março de 2022, às 14 horas, e se encerrará em 30 de março de 2022, às 14 horas.** Será considerado arrematante aquele que ofertar o maior lance, **sendo que serão aceitos lances iguais ou superiores** a 60% do valor da avaliação. 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 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, 19 de janeiro de 2022.

Eu, _____, escrevente, digitei.

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

DRA. ANA CAROLINA MIRANDA DE OLIVEIRA
JUIZA DE DIREITO