1ª VARA CÍVEL - FORO REGIONAL II - SANTO AMARO – TJ/SP

EDITAL DE HASTA PÚBLICA (1ª e 2ª praça) dos direitos aquisitivos dos bens imóveis abaixo descritos, para conhecimento de eventuais interessados e para intimação dos executados: **DALMOTOS PEÇAS E SERVIÇOS LTDA (CNPJ/MF Nº 53.743.605/0001-39), REGINA LUCAS MOREIRA (CPF/MF Nº 056.155.378-50)**, e seu cônjuge **DALMO RODRIGUES MOREIRA (CPF/MF Nº 237.917.486-53)** e **JOSE ULISSES DE OLIVEIRA (CPF/MF Nº 237.917.486-53);** bem como dos coproprietários: **MARLENE LUCAS (CPF/MF Nº 055.424.868-94),** e seu cônjuge, se casada for, **HEBE ESTER LUCAS (CPF/MF Nº 056.155.408-00),** e seu cônjuge, se casada for e **DOUGLAS LUCAS (CPF/MF Nº 076.819.698-10),** e seu cônjuge, **KATIA CRISTINA BONGESTAB LUCAS (CPF/MF Nº 083.091.298-31).**

O MM. Juiz de Direito Dr. Guilherme Silva e Souza, da 1ª Vara Cível – Foro Regional II – Santo Amaro, 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 Procedimento Comum Ordinário em fase de Cumprimento de Sentença, ajuizada por **WILSON DE SOUZA LIMA (CPF/MF Nº 116.052.668-09)** em face de **DALMOTOS PEÇAS E SERVIÇOS LTDA (CNPJ/MF Nº 53.743.605/0001-39), DALMO RODRIGUES MOREIRA (CPF/MF Nº 237.917.486-53), REGINA LUCAS MOREIRA (CPF/MF Nº 056.155.378-50)** e **JOSE ULISSES DE OLIVEIRA (CPF/MF Nº 237.917.486-53),** nos autos do **Processo nº 0055211-84.2001.8.26.0002**, e foi designada a venda dos direitos aquisitivos dos bens descritos 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 - BENS: **IMÓVEIS: LOTE 01** - **LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL:** Rua Capitão João de Godoy, nº 111, Vila Cruzeiro, São Paulo/SP – CEP: 04727-020 - **DESCRIÇÃO DO IMÓVEL:** Um imóvel com 146m² de área construída e 99,20m² de área de terreno situado na Rua Capitão João de Godoy, nº 111, e seu terreno constante de parte do lote 10 da quadra 10, na Vila do Cruzeiro, 29º Subdistrito Santo Amaro, medindo 6,70m de frente, 10,70m na linha dos fundos, onde confina com Joaquim Borges Monteiro e outro; 13,40m do lado esquerdo de quem da rua olha para o imóvel, onde divide com o prédio nº 669, e do lado direito mede 10m, confrontando com o lote 9 encerrando a área de 99,20m², medidas que principiam a partir de 97,70m da esquina formada pela confluência das ruas Capitão João de Godoy e João Carlos da Silva Borges, na quadra completada pelas ruas Santa Edwirges e Itararé.

DADOS DO IMÓVEL		
Inscrição Municipal n°	087.208.0056-8	
Matrícula Imobiliária n°	36.934	11º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP

OBS.01: O imóvel é composto por sala, cozinha, lavanderia, área externa, banheiro, 2 (dois) quartos, sendo uma suíte, quintal e garagem (Laudo de Avaliação às Fls. 1360/1543).

OBS.02: Os coproprietários Marlene Lucas, Hebe Ester Lucas e Douglas Lucas, impugnaram a constrição judicial que recaiu sobre o imóvel, objetivando o reconhecimento de impenhorabilidade, por suspostamente ser tratar de bem família. A impugnação foi rejeitada (Fls. 1867/1869). Foi interposto Agravo de Instrumento (nº 2216305-

07.2024.8.26.0000), o qual, foi negado provimento. Do acórdão foi interposto Recurso Especial, o qual se encontra pendente de julgamento.

VALOR DE AVALIAÇÃO DO IMÓVEL: R$ 636.180,79 (Abr/2024 – Laudo de Avaliação às Fls. 1360/1543 – Homologação às fls. 1867/1869).
VALOR DE AVALIAÇÃO ATUALIZADO: R$ 657.409,04 (Fev/2025). O valor de avaliação será atualizado à época das praças através do índice do E. TJ/SP.

DÉBITOS TRIBUTÁRIOS: Não há débitos até a data de confecção deste edital. Os débitos tributários são sub-rogados no valor da arrematação (artigo 130, Parágrafo Único, Código Tributário Nacional).

LOTE 02 - **LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL:** Rua Julia Santos Paiva Rio, nº 255, Vila Santana, São Paulo/SP – CEP: 04679-000 - **DESCRIÇÃO DO IMÓVEL:** Um imóvel com 127m² de área construída e 182,50m² de área de terreno, anteriormente descrito como terreno situado à Rua Júlia Santos Paiva Rio, antiga Avenida Rio Grande do Sul, constante do lote nº 8 da Vila Gaúcha, 29º Subdistrito - Santo Amaro, medindo 7m de frente, 26,60m da frente aos fundos do lado direito, de quem da rua olha para o terreno, confrontando com o lote nº 6; 26,30m do lado esquerdo, confrontando com o lote nº 10, tendo nos fundos a mesma largura da frente, confrontando com o imóvel nº 2.022 da Avenida Interlagos, encerrando a área de 182,50m², distando 93,50m da esquina da Auto Estrada de Interlagos, ou Avenida Interlagos, no lado esquerdo de quem do terreno vai em direção à aludida Auto Estrada de Interlagos.

DADOS DO IMÓVEL		
Inscrição Municipal n°	090.431.0044-7	
Matrícula Imobiliária n°	113.680	11º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP

OBS.: O Imóvel é composto por sala, cozinha, lavanderia, 2 (dois) quartos, sendo uma suíte, banheiro, área externa e garagem (Laudo de Avaliação às Fls. 1360/1543).

VALOR DE AVALIAÇÃO DO IMÓVEL: R$ 783.670,47 (Abr/2024 – Laudo de Avaliação às Fls. 1360/1543 – Homologação às fls. 1867/1869).
VALOR DE AVALIAÇÃO ATUALIZADO: R$ 809.820,19 (Fev/2025). O valor de avaliação será atualizado à época das praças através do índice do E. TJ/SP.

DÉBITOS TRIBUTÁRIOS: R$ 6.246,91 (Fev/2025) referente aos débitos inscritos em Dívida Ativa**.** Os débitos tributários ficarão sub-rogados no valor da arrematação (artigo 130, Parágrafo Único, Código Tributário Nacional).

LOTE 03 - **LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL:** Rua Castro Verde, nº 390, Jardim Caravelas, São Paulo/SP – CEP: 04729-060 - **DESCRIÇÃO DO IMÓVEL:** Prédio com 115m² de área construída e 80,18m² de área de terreno situado na Rua Castro Verde, nº 390, no 29° Subdistrito Santo - Amaro, e seu respectivo terreno de formato retangular, distante 9,25m do ponto de intersecção com Rua Inajá, medindo 3,95m de frente, por 20,30m da frente aos fundos, encerrando a área de 80,18m², confrontando de um lado com

o lote 02-L, de outro com o lote 02-K e nos fundos com a propriedade de Nelson Pimentel Queiroz.

DADOS DO IMÓVEL		
Inscrição Municipal n°	087.008.0039-2	
Matrícula Imobiliária n°	412.932	11º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP

VALOR DE AVALIAÇÃO DO IMÓVEL: R$ 367.429,26 (Abr/2024 – Laudo de Avaliação às Fls. 1360/1543 – Homologação às fls. 1867/1869).
VALOR DE AVALIAÇÃO ATUALIZADO: R$ 379.689,74 (Fev/2025). O valor de avaliação será atualizado à época das praças através do índice do E. TJ/SP.

DÉBITOS TRIBUTÁRIOS: Não há débitos até a data de confecção deste edital. Os débitos tributários são sub-rogados no valor da arrematação (artigo 130, Parágrafo Único, Código Tributário Nacional).

OBSERVAÇÕES PARA TODOS OS LOTES:

OBS.01: Foi deferida a penhora da fração ideal de 1/6 dos direitos aquisitivos dos imóveis, em razão da Escritura de Inventario e Partilha acostada às Fls. 1287/1293. As referidas penhoras se encontram pendentes de registro nas respectivas matrículas imobiliárias. Eventuais regularizações registrais/cadastrais serão de responsabilidade do arrematante.

OBS. 02: Foi requerida a Desconsideração da Personalidade Jurídica para inclusão dos sócios Dalmo Rodrigues Moreira e Regina Lucas no polo passivo da execução. O requerimento foi rejeitado (Fls. 504). Da r. Decisão foi interposto Agravo de Instrumento (nº 2183274-74.2016.8.26.0000), o qual, foi dado parcial provimento determinando a instauração do incidente de desconsideração da personalidade jurídica. Referido incidente foi instaurado e acolhido (Fls. 960/962).

OBS. 03: Foi oposta Exceção de Pré-Executividade pela executada Regina Lucas Moreira (Fls. 761/772), objetivando extinção da execução, sob o argumento de prescrição intercorrente. Referido incidente não foi acolhido (Fls. 786). Da r. Decisão foi interposto Agravo de Instrumento (nº 2086283-26.2022.8.26.0000), e em sede recursal a r. Decisão foi mantida. Trânsito em Julgado em 29.11.2022.

OBS. 04: Foi oposta Exceção de Pré-Executividade pela executada Regina Lucas Moreira (Fls. 1560/1581), objetivando o reconhecimento de nulidade de citação, excesso à execução e nulidade de penhora dos imóveis. Referido incidente foi rejeitado (Fls. 1867/1869). Foi interposto Agravo de Instrumento (nº 2204772-51.2024.8.26.0000), e em sede recursal a r. Decisão foi mantida.

OBS.05: Os coproprietários Marlene Lucas, Hebe Ester Lucas e Douglas Lucas, impugnaram o Cumprimento de Sentença, objetivando o reconhecimento de nulidade de

intimação e excesso de penhora, bem como impugnou o valor de avaliação, objetivando uma nova avaliação dos bens, sob o argumento de que suspostamente o Ilmo. Perito avaliou infimamente os imóveis. A impugnação não foi acolhida (Fls. 1867/1869). Foi interposto Agravo de Instrumento (nº 2216305-07.2024.8.26.0000), o qual, foi negado provimento. Do acórdão foi interposto Recurso Especial, o qual se encontra pendente de julgamento.

OBS.06: Os lotes poderão ser arrematados individualmente ou em conjunto.

VALOR DE AVALIAÇÃO DE TODOS OS LOTES: R$ 1.787.280,52 (Abr/2024 – Laudo de Avaliação às Fls. 1360/1543 – Homologação às fls. 1867/1869).
VALOR DE AVALIAÇÃO ATUALIZADO DE TODOS OS LOTES: R$ 1.846.918,97 (Fev/2025). O valor de avaliação será atualizado à época das praças através do índice do E. TJ/SP.

DÉBITO EXEQUENDO: R$ 217.260,19 (Ago/2023 – Fls. 1249).

02 – DATAS: A 1ª Praça terá início no dia **28 de março de 2025, às 14 horas, e se encerrará no dia 31 de março de 2025, 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 31 de março de 2025, às 14 horas, e se encerrará em 23 de abril de 2025, às 14 horas.**

03 – CONDIÇÕES DE VENDA: Será considerado arrematante aquele que ofertar o maior lance, **sendo que em segunda praça serão aceitos lances iguais ou superiores** a 50% do valor da avaliação (artigo 891, parágrafo único do CPC e artigos 261 e 262 dos Provimentos nº 50/1989 e 30/2013 da Corregedoria Geral de Justiça/SP). **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 parcelas mensais e iguais (podendo oscilar de acordo com a atualização monetária). 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 de pagamento parcelado, em diferentes condições, será declarada vencedora a proposta mais vantajosa, assim compreendida, de maior valor; ou em propostas de iguais condições, será declarada vencedora a proposta formulada em primeiro lugar. (artigo 891, parágrafo único, artigo 895, §§ 1º ao 8º do CPC).

04 - LEILOEIRO: O leilão será realizado pelo Leiloeiro Público Oficial, **DAVI BORGES DE AQUINO**, matriculado na Junta Comercial de São Paulo sob n° 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 n° 236/2016, CNJ).

05 – PREFERÊNCIA DE AQUISIÇÃO: 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).

06 – ARREMATAÇÃO PELA PARTE EXEQUENTE: 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).

07 – QUOTA-PARTE: 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).

08 – PAGAMENTO: 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).

09 – COMISSÃO DO LEILOEIRO: 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 PIX, 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).

10 – FRAUDE EM LEILÃO: 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, nos termos do item 09, a pagar a comissão sobre o lance ofertado em favor do leiloeiro oficial, a título de multa. Fica nesta hipótese autorizado o leiloeiro a receber e aprovar os lanços imediatamente anteriores, desde que obedecidos os limites e regras estabelecidas no presente edital.

11 – OBRIGAÇÕES DO ARREMATANTE: 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 n° 236/2016, CNJ). Para obtenção de descrição detalhada do imóvel, fica o Leiloeiro ou funcionário por este indicado, autorizado a diligenciar até o local do bem para vistoria e realização de fotos, acompanhado ou não de interessados (artigo 7º do Provimento CSM nº 1625/2009). 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).

12 - SUB-ROGAÇÃO DOS DÉBITOS: 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 decorrentes de débitos de condomínio (artigo 908, §1°, do CPC), os quais ficam sub-rogados no preço da arrematação.

13 – PLURALIDADE DE CREDORES: 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, §1°, do CPC).

14 – PRORROGAÇÃO: O Leilão prosseguirá no dia útil imediato, até o mesmo horário previsto no Item 02, independentemente de novo Edital, se for ultrapassado o horário de expediente forense. Nesse mesmo período, havendo instabilidades técnicas ou motivos que prejudiquem o encerramento do Leilão conforme previsto no Item 02, a Praça poderá ser prorrogada pelo prazo necessário para garantir igualdade de condições aos licitantes. No período de 24 horas posteriores ao término da praça poderão ser recebidas ofertas na modalidade de "Repasse", nos termos do Item 02 (artigo 900 do CPC).

15 – FORMALIZAÇÃO DA ARREMATAÇÃO: 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).

16 – IMISSÃO NA POSSE OU ENTREGA DO BEM: A imissão na posse e desocupação do imóvel ou entrega do bem (quando se tratar de bens móveis) são feitos dentro do processo em que é realizada a Hasta Pública, no qual o Juiz delegará um Oficial de Justiça, que dotado de um mandado judicial e juntamente ao Arrematante, realizará a desocupação do bem ou entrega, de modo que o bem arrematado será desocupado ou transferido, assegurando a propriedade nos temos do artigo 1.228 do Código Civil.

17 – VENDA DIRETA: 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 n° 1496/2008), estabelecendo-se um prazo de 90 dias. Nesta ocasião, havendo propostas de compra do correspondente ativo, estas obedecerão estritamente aos termos do Item 03 deste Edital.

18 - DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS: Pessoalmente perante o Ofício onde estiver tramitando a ação, ou no escritório do leiloeiro, localizado na Rua Curupacê, n° 260, Mooca - CEP 03120-010 - 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.

19 – PUBLICAÇÃO: A publicação deste edital supre eventual insucesso nas notificações pessoais e dos respectivos patronos (artigo 889, Parágrafo Único, CPC). Será o presente edital, afixado e publicado na forma da lei.

São Paulo, 10 de fevereiro de 2025.

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

DR. GUILHERME SILVA E SOUZA
JUIZ DE DIREITO

ALFA LEILÕES
Especialista em Imóveis