



VARA DO JUIZADO ESPECIAL CÍVEL - FORO DE INDAIATUBA

EDITAL DE HASTA PÚBLICA (Praça Única) do bem imóvel abaixo descrito, para conhecimento de eventuais interessados e para intimação dos executados: **ROGÉRIO CHRISTOFOLETTI (CPF/MF Nº 065.830.878-55)**, **LIGIA CIOCIOLA TOBIAS CHRISTOFOLETTI (CPF/MF Nº 075.554.188-00)**, **ARIZIO JADIR CHRISTOFOLETTI (CPF/MF Nº 089.117.208-44)**, **APARECIDA LOPES CHRISTOFOLETTI (CPF/MF Nº 163.259.298-37)**; bem como do terceiro interessado: **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO ANA LUCIA (CNPJ/MF Nº 01.526.304/0001-50)**.

O MM. Juiz de Direito Dr. Fabio Luis Castaldello, da Vara do Juizado Especial Cível – Foro de Indaiatuba, 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 de Título Extrajudicial, ajuizada por **CLÁUDIA VALÉRIA MILANESI BARNABÉ (CPF/MF Nº 102.119.488-37)** em face de **ROGÉRIO CHRISTOFOLETTI (CPF/MF Nº 065.830.878-55)**, **LIGIA CIOCIOLA TOBIAS CHRISTOFOLETTI (CPF/MF Nº 075.554.188-00)**, **ARIZIO JADIR CHRISTOFOLETTI (CPF/MF Nº 089.117.208-44)**, **APARECIDA LOPES CHRISTOFOLETTI (CPF/MF Nº 163.259.298-37)**, nos autos do **Processo nº 1010233-13.2019.8.26.0248**, 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 Cinco de Julho, nº 1316, Centro, Indaiatuba/SP, CEP: 13330-220 - **Descrição do Imóvel:** Apartamento nº 52, com 112,4950m² de área útil, localizado no 5º andar do "Condomínio Edifício Ana Lucia", sito à Rua Cinco de Julho, nº 1316, na comarca de Indaiatuba, com a área útil de 112,4950 metros quadrados, comum de 10,0607 metros quadrados total de 122,5557 metros quadrados, correspondendo-lhe no terreno a uma fração ideal de 3,2513%.

Dados do Imóvel		
Inscrição Municipal nº	0086.6581.7-6	
Matrícula Imobiliária nº	35.885	Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Indaiatuba/SP

OBS 01: Os executados Arizio Jadir Christofolletti e Aparecida Lopes Christofolletti impugnaram a penhora do imóvel, objetivando o reconhecimento do bem de família (Fls. 211/223). Referida impugnação foi rejeitada às Fls. 263/264, e desta decisão foram opostos Embargos de Declaração (Fls. 269/274), os quais foram acolhidos apenas para sanar a omissão por falta de fundamentação da decisão de Fls. 263/264. Da referida decisão, não houve interposição de recurso.

OBS 02: A penhora deferida às fls. 200 está pendente de registro na correspondente Matrícula Imobiliária.

Valor de Avaliação do imóvel: R\$ 560.000,00 (Mai/2023 – Fls. 289/290 – Homologação às Fls. 301).
Valor de avaliação atualizado: R\$ 563.364,06 (Nov/2023). O valor de avaliação será atualizado à época das praças através do índice do E. TJ/SP.

Débitos Tributários: R\$ 2.509,62 referente aos Débitos inscritos na Dívida Ativa. Os débitos tributários são sub-rogados no valor da arrematação (artigo 130, Código Tributário Nacional).



Débito Condominial: Eventuais débitos condominiais ficarão sub-rogados no valor da arrematação (artigo 908, §1º, do CPC).

Débito Exequendo: R\$ 173.229,76 (Out/2020 – Fls. 138/140).

02 - A Praça única terá início em **23 de janeiro de 2024, às 16 horas, e se encerrará no dia 21 de fevereiro de 2024, às 16 horas**. 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 e artigos 261 e 262 dos Provimentos nº 50/1989 e 30/2013 da Corregedoria Geral de Justiça/SP).

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, 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). 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).

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, e exceto os decorrentes de débitos de condomínio (artigo 908, §1º, do CPC) 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 - 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).

14 - 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).

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). Será o presente edital, afixado e publicado na forma da lei.

São Paulo, 06 de dezembro de 2023.

Eu, _____, escrevente, digitei.

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

DR. FABIO LUIS CASTALDELLO
JUIZ DE DIREITO