



9ª VARA CÍVEL - FORO DE SÃO BERNARDO DO CAMPO

EDITAL DE HASTA PÚBLICA (1ª e 2ª praça) dos bens imóveis abaixo descritos, para conhecimento de eventuais interessados e para intimação dos executados: **KINGSTONE CONSTRUTORA LTDA (CNPJ/MF Nº 08.721.732/0001-82)**, **FABIO PISCIOTTA (CPF/MF Nº 093.055.048-09)**, e seu cônjuge **ANA PAULA DE BRITO IZZO PISCIOTTA (CPF/MF Nº 130.307.618-78)** e **NELSON LUIZ RIBEIRO (CPF/MF Nº 102.158.638-28)** e seu cônjuge, se casado for; bem como dos coproprietários: **CELESTE SOLERA PISCIOTTA (CPF/MF Nº 187.325.128-99)** e **HUGO PISCIOTTA FILHO (CPF/MF Nº 516.520.308-59)**, e seu cônjuge **LAÍS CASTANHEIRA CARDOZO PISCIOTTA (CPF/MF Nº 105.204.378-02)**; dos credores: **CELIA CRISTINA MARTINS SARAUAZ (CPF/MF Nº 088.001.608-67)**, **ASTRAL ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES LTDA (CNPJ/MF Nº 60.549.110/0001-39)**, **MANOEL DUTRA DE REZENDE (CPF/MF Nº 521.400.169-04)**, **JOSE DE OLIVEIRA (CPF/MF Nº 501.596.824-87)**, **CRISTIANA DE JESUS (CPF/MF Nº 869.042.805-49)**, **BARTOLOMEU NUNES (CPF/MF Nº 464.300.468-18)**, **ALEXANDRE FERREIRA DA SILVA (CPF/MF Nº 177.485.988-27)** e **LUCIANO DA SILVA LEITE (CPF/MF Nº 262.495.148-21)**; e dos terceiros interessados: **EDNILSON SANTANA DE OLIVEIRA SILVA (CPF/MF Nº 231.886.838-71)** e **EDUARDO BEN-HUR DE QUEIROZ GOMES (CPF/MF Nº 231.886.838-71)**.

O MM. Juiz de Direito Dr. Rodrigo Gorga Campos, da 9ª Vara Cível - Foro de São Bernardo do Campo, 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 Monitória em fase de Cumprimento de Sentença, ajuizada por **TOMÉ EQUIPAMENTOS E TRANSPORTES AS - EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL (CNPJ/MF Nº 44.384.832/0001-24)** em face de **KINGSTONE CONSTRUTORA LTDA (CNPJ/MF Nº 08.721.732/0001-82)**, **FABIO PISCIOTTA (CPF/MF Nº 093.055.048-09)** e **NELSON LUIZ RIBEIRO (CPF/MF Nº 102.158.638-28)**, nos autos do **Processo nº 1004261-26.2015.8.26.0564/01** e foi designada a venda dos direitos quitados 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 – IMÓVEIS:

Lote 01 - Localização do Imóvel: Rua Conselheiro Ramalho nº 634 e 636, Bela Vista, São Paulo/SP – CEP: 01325-000 - **Descrição do Imóvel:** Um imóvel com 138m² de área construída e 102m² de área total, medindo 6,00m de frente para a citada rua, por 19,80m da frente aos fundos, confrontando de quem da rua olha para o imóvel do lado direito com parte do prédio sob os nºs 628 e 630, do lado esquerdo com o prédio nº 638, ambos lançados pela Rua Conselheiro Ramalho, e nos fundos com parte do prédio nº 248 da Rua Conselheiro Carrão.

				Dados do Imóvel	
Inscrição Municipal nº				009.006.0036-5	
Matrícula Imobiliária nº				174.885	4º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP
Ônus					
Registro	Data	Ato		Processo/Origem	Beneficiário / Observações
Av. 04	29/04/2020	Ajuizamento de ação		Proc. nº 1052676-38.2019.8.26.0002	Celia Cristina Martins Sarauza
Av. 05	15/06/2021	Indisponibilidade dos Bens		Proc. nº 1027229-42.2015.8.26.0405	Astral Administração e Participações Ltda
Av. 06	27/07/2021	Penhora		Proc. nº 1027229-42.2015.8.26.0405	Astral Administração e Participações Ltda



Av. 07	04/05/2022	Indisponibilidade dos Bens	Proc. nº 1001511-84.2016.5.02.0386	Manoel Dutra de Rezende
Av. 08	12/05/2022	Indisponibilidade dos Bens	Proc. nº 1000627-58.2016.5.02.0385	José de Oliveira
Av. 09	24/06/2022	Indisponibilidade dos Bens	Proc. nº 1000023-97.2016.5.02.0385	Cristiana de Jesus
Av. 10	11/08/2022	Indisponibilidade dos Bens	Proc. nº 1001292-50.2016.5.02.0005	Bartolomeu Nunes
Av. 11	17/08/2022	Penhora Exe- quenda	Proc. nº 1004261-26.2015.8.26.0564/01	Tomé Equipamentos e Transportes Ltda
Av. 12	04/11/2022	Indisponibilidade dos Bens	Proc. nº 1001473-75.2016.5.02.0385	Alexandre Ferreira da Silva
Av. 13	07/12/2022	Penhora	Proc. nº 1000023-97.2016.5.02.0385	Cristiana de Jesus

Valor de Avaliação do imóvel: R\$ 1.300.000,00 (Mar/2022 - Carta Precatória nº 1022101-19.2021.8.26.0021 às fls. 457 - Homologação às fls. 473/475).

Valor de avaliação atualizado: R\$ 1.412.625,25 (Fev/2024). O valor de avaliação será atualizado à época das praças através do índice do E. TJ/SP.

Débitos Tributários: R\$ 20.265,38 (Mar/2024) referente aos Débitos inscritos na Dívida Ativa. Os débitos tributários são sub-rogados no valor da arrematação (artigo 130, Código Tributário Nacional).

Lote 02 - Localização do Imóvel: Rua Maria José, nº 95, Bela Vista, São Paulo/SP – CEP: 01324-010
- **Descrição do Imóvel:** Um imóvel com 130m² de área construída e 225m² de área total, medindo 5,90m de frente para a Rua Maria José, por 38,00m da frente aos fundos, do lado esquerdo de quem da rua olha para o imóvel, possui 38,00m confrontando com o imóvel de nºs 87/89 da Rua Maria José, do lado direito de quem da rua olha o imóvel, possui 38,00m, dos quais em 29,00m faz divisa com o imóvel nº 97 da Rua Maria José, no restante da extensão, por 9,00m, faz divisa com o imóvel que faz frente para a Rua Major Diogo nºs 552/556, nos fundos possui uma dimensão de 5,90m e confronta-se com o imóvel de nºs 542/548, da Rua Major Diogo.

Dados do Imóvel		
Inscrição Municipal nº	009.008.0348-7	
Matrícula Imobiliária nº	176.740	4º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP

Ônus				
Registro	Data	Ato	Processo/Origem	Beneficiário / Observações
Av. 04	29/04/2020	Ajuizamento de Ação	Proc. nº 1052676-38.2019.8.26.0002	Celia Cristina Martins Sarauza
Av. 05	15/06/2021	Indisponibilidade dos Bens	Proc. nº 1027229-42.2015.8.26.0405	Astral Administração e Participações Ltda
Av. 06	27/07/2021	Penhora	Proc. nº 1027229-42.2015.8.26.0405	Astral Administração e Participações Ltda
Av. 07	04/05/2022	Indisponibilidade dos Bens	Proc. nº 1001511-84.2016.5.02.0386	Manoel Dutra de Rezende
Av. 08	12/05/2022	Indisponibilidade dos Bens	Proc. nº 1000627-58.2016.5.02.0385	José de Oliveira
Av. 09	24/06/2022	Indisponibilidade dos Bens	Proc. nº 1000023-97.2016.5.02.0385	Cristiana de Jesus
Av. 10	11/08/2022	Indisponibilidade dos Bens	Proc. nº 1001292-50.2016.5.02.0005	Bartolomeu Nunes



Av. 11	17/08/2022	Penhora quenda	Exe-	Proc. nº 1004261- 26.2015.8.26.0564/01	Tomé Equipamentos e Transportes Ltda.
Av. 12	27/10/2022	Indisponibilidade dos Bens		Proc. nº 1001473- 75.2016.5.02.0385	Alexandre Ferreira da Silva
Av. 13	07/02/2023	Penhora		Proc. nº 1000627- 58.2016.5.02.0385	José de Oliveira
Av. 14	16/01/2024	Penhora		Proc. nº 1001940- 51.2016.5.02.0386	Luciano da Silva Leite

Valor de Avaliação do imóvel: R\$ 1.300.000,00 (Mar/2022 - Carta Precatória nº 1022101-19.2021.8.26.0021 às fls. 457 - Homologação às fls. 473/475).

Valor de avaliação atualizado: R\$ 1.412.625,25 (Fev/2024). O valor de avaliação será atualizado à época das praças através do índice do E. TJ/SP.

Débitos Tributários: Não há débitos em aberto até a confecção deste Edital. Os débitos tributários ficarão sub-rogados no valor da arrematação (artigo 130, Código Tributário Nacional).

Débito Exequendo: R\$ 494.250,67 (Jul/2022 – Fls. 396).

OBSERVAÇÕES PARA TODOS OS LOTES:

OBS 01: Houve a oposição de Embargos de Terceiro, pela Sra. Celeste Solera Pisciotto, sob o nº 1018817-86.2022.8.26.0564 que tramitou perante a 9ª Vara Cível - Foro de São Bernardo do Campo, para suspender a determinação que penhorou 25% dos aluguéis dos imóveis objetos deste Leilão. Os Embargos de Terceiro foram julgados procedentes declarando insubsistente a penhora de 25% dos aluguéis. Da Sentença foi interposta Apelação por Tomé Equipamentos e Transportes AS - Em Recuperação Judicial, que está pendente de julgamento perante o órgão julgador da 19ª Câmara da seção de Direito Privado 2.

OBS 02: Foi deferida a penhora de 25% de propriedade do executado Fabio Pisciotto em relação aos presentes imóveis (Fls. 308), de modo que será realizado o Leilão da integralidade dos bens imóveis nos termos do artigo 843 do CPC, conforme Decisão de Fls. 473/475.

OBS 03: Os lotes poderão ser arrematados individualmente ou em conjunto.

02 - A 1ª praça terá início em 19 de abril de 2024, às 14 horas, e se encerrará no dia 22 de abril de 2024, 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 22 de abril de 2024, às 14 horas, e se encerrará em 16 de maio de 2024, às 14 horas.** Será considerado arrematante aquele que ofertar o maior lance, **sendo que serão aceitos lances iguais ou superiores** a 90% 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. 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). 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, 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 - 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, estas obedecerão estritamente aos termos do Item 02 deste Edital.

16 - 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.

17 - 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, 12 de março de 2024.

Eu, _____, escrevente, digitei.

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

DR. RODRIGO GORGA CAMPOS
JUIZ DE DIREITO