



**3ª VARA CÍVEL - FORO REGIONAL III - JABAQUARA  
ALIENAÇÃO PARTICULAR (PROVIMENTO CSM N° 1496/2008)**

**EDITAL DE ALIENAÇÃO PARTICULAR** do bem abaixo descrito, para conhecimento de eventuais interessados e para intimações do Executado **JOAQUIM MENDES DE BARROS (CPF/MF Nº 461.208.238-91)** e seu cônjuge se casado for; bem como dos interessados **FERNANDO SILVA DE SOUZA (CPF/MF Nº 414.949.328-65)**, **LUDMILLA OLIVEIRA SANTANA (CPF/MF Nº 415.328.088-79)**, **RAFAEL DOS SANTOS (CPF/MF Nº 326.665.348-39)**, **CAROLINE ARRUDA DOS SANTOS (CPF/MF Nº 488.936.788-88)** e **DULCE NOGUEIRA SANTOS NETA (CPF/MF Nº 028.853.065-99)**.

A MM. Juíza de Direito Dra. Lidia Regina Rodrigues Monteiro Cabrini, da 3ª Vara Cível - Foro Regional III - Jabaquara, 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 Alienação Judicial de Coisa Comum cumulada com Arbitramento de Aluguel, em fase de Cumprimento de Sentença, ajuizado por **ARACY MORAIS (CPF/MF Nº 763.524.478-72)** em face de **JOAQUIM MENDES DE BARROS (CPF/MF Nº 461.208.238-91)**, nos autos do **Processo nº 0004818-88.2020.8.26.0003** (Processo Principal nº 1002938-78.2019.8.26.0003), e foi designada a venda do bem descrito abaixo, nos termos dos artigos 237 a 245 dos Provimentos nº 50/1989 e 30/2013 da Corregedoria Geral de Justiça/SP que disciplina a Alienação Particular, assim como o artigo 879, I e 880, CPC, e de acordo com as regras expostas a seguir:

**01 - IMÓVEL - Localização do Imóvel:** Rua Tolstoi, nº 425, Vila Brasilina, Saúde, São Paulo, SP, CEP 04149-100 - **Descrição do Imóvel:** Um prédio com 368m<sup>2</sup> de área construída, junto ao seu respectivo terreno situado à Rua Tolstoi, nº 425 (antiga parte do lote 411-A), da quadra 17 na Vila Brasilina, na Saúde – 21º Subdistrito – medindo 6,00m de frente, por 21,00m da frente aos fundos de ambos os lados, tendo nos fundos a mesma largura da frente; encerrando a área de 126,00m<sup>2</sup>; confrontando de ambos os lados e nos fundos com parte remanescente do lote 411-A de propriedade deles transmitentes; estando dito imóvel situado do lado esquerdo de quem da Rua Tolstoi, segue em direção à Rua Engenheiro Silva Braga, distante 28,00m da referida rua Engenheiro Silva Braga.

**Dados do Imóvel**

<b>Inscrição Municipal nº</b>	048.194.0058-4
<b>Matrícula Imobiliária nº</b>	46.047

14º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo - SP

**Ônus**

<b>Registro</b>	<b>Data</b>	<b>Ato</b>	<b>Processo/Origem</b>	<b>Beneficiário / Observações</b>
Av. 06	09/09/2021	Penhora	Proc. nº 0004818-88.2020.8.26.0003	Aracy Moraes
Av. 07	09/09/2021	Penhora	Proc. nº 0004818-88.2020.8.26.0003	Aracy Moraes

**OBS 01:** O imóvel se trata de um prédio com 368m<sup>2</sup>, o qual possui 3 pavimentos e 2 andares (com frente à Rua Tolstói), e 2 pavimentos e 1 andar (com frente à Rua Roberto Victor Cordeiro) de modo que ocupa a área total de 126m<sup>2</sup> do terreno, razão pela qual, é certo dizer que os 2 andares (exceto a cobertura) se estendem de uma rua à outra (Av. 02 da Matrícula Imobiliária, Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel e Avaliação às fls. 335/342).



**OBS 02:** Foi deferida a penhora de 50% de propriedade do executado em relação ao presente imóvel (Fls. 210/211), de modo que será realizada a Alienação Particular da integralidade do bem, resguardando-se a parte ideal de 50% pertencente à Exequente, nos termos do artigo 843 do CPC.

**Valor de Avaliação:** R\$ 815.799,79 (Mar/2022 – Avaliação às fls. 335/342 – Homologação às fls. 400/401).

**Valor de avaliação atualizado:** R\$ 933.079,94 (Jun/2022). O valor de avaliação será atualizado à época das praças.

**Débitos Tributários:** Não há a existência de débitos tributários relacionados ao presente imóvel até o momento de confecção deste Edital (Jul/2022). Eventuais débitos tributários são sub-rogados no valor da arrematação (artigo 130, Código Tributário Nacional).

**Débito Exequendo:** R\$ 381.189,88 (Mai/2022 – Fls. 392/395).

**02 -** A Alienação Particular terá início em **17 de agosto de 2022, às 15 horas, e se encerrará no dia 16 de setembro de 2022, às 15 horas**. Será considerado arrematante aquele que ofertar o maior lance, desde que sejam lances iguais ou superiores ao valor de avaliação atualizado do imóvel. Eventuais propostas de compra com outras condições serão submetidas à apreciação do MM. Juízo.

**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.alfaleilos.com](http://www.alfaleilos.com)). Todas as regras e condições aplicáveis estão disponíveis no Portal <http://www.alfaleilos.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.tisp.jus.br/portaltjsp/login.jsp>, respectivamente, no prazo de até 24 horas da realização do ato, ou no prazo de 3 dias mediante garantia fidejussória prestada no ato da alienação (Decisão às fls. 406/407). Em até 3 horas após o encerramento do ato, 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 executado nos casos de acordo e remição, conforme Condições de Venda e Pagamento, e deverá ser paga mediante DOC, TED ou depósito em dinheiro, no prazo de até 01 (um) dia útil a contar do encerramento do ato na conta bancária do



Leiloeiro Oficial, a ser informada 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 ao leiloeiro no prazo estipulado, pode configurar fraude em hasta pública (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 lanços 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 236/2016).

**11** - O arrematante arcará com os débitos pendentes que recaiam sobre o bem, exceto tributários, conforme 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 - 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@alfaleilos.com](mailto: contato@alfaleilos.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.alfaleilos.com](http://www.alfaleilos.com).

**15** - 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, 07 de julho de 2022.

Eu, \_\_\_\_\_, escrevente, digitei.

Eu, \_\_\_\_\_, Escrivão(ã) – Diretor(a), subscrevi.

**DRA. LIDIA REGINA RODRIGUES MONTEIRO CABRINI  
JUÍZA DE DIREITO**