

**EDITAL DE LEILÃO JUDICIAL – 3ª VARA CÍVEL – FORO DA COMARCA DE SANTO ANDRÉ  
PFA240206**

**EDITAL DE HASTA PÚBLICA (1ª e 2ª praça)** do bem abaixo descrito, ora objetivando a intimação do executado: **CLAYTON PIFER ALMUDIN (CPF Nº 260.557.698-16)**; os credores hipotecários: **PEDRO VIEIRA FILHO (CPF Nº 519.547.968-20)** e **LEILA SIVIERO VIEIRA (CPF Nº 045.852.398-47)**; e os terceiros interessados: **RENATO RENE MARINHO DA SILVA (CPF Nº 227.660.858-74)**, **CINTIA GUCCIONE BATISTA SILVA (CPF Nº 227.809.468-81)**, **EDUARDO CAMARGO LEITE (CPF Nº 165.967.488-39)**, **DANILO DE SILOS BERNAL CANO (CPF Nº 221.143.898-98)**, **DIONEL ANGELO MURATTI (CPF Nº 072.914.968-45)**, **FERNANDO LUIZ DO CARMO (CPF Nº 320.083.458-74)**, **EMERSON DA SILVA PEREIRA (CPF Nº 156.040.548-10)**, **SANDRALIZ CRISTINA MONGE GAMBALE DOS SANTOS (CPF Nº 275.328.578.08)**, **ARMANDO CARVALHO DE ALMEIDA (CPF Nº 477.256.644-91)**, **CAROLINA GODOY DA SILVA (CPF Nº 289.211.078-51)**, **ANDERSON GARCIA (CPF Nº 304.241.308-07)**, **ZORAIDE PEPPE DA SILVA (CPF Nº 008.770.358-06)**, **ROSANGELA CARDOSO DA SILVA ROSSETE (CPF Nº 058.563.898-59)**, **JOÃO DANTAS DE SANTANA (CPF Nº 417.821.608-25)**, **LAURA ALMEIDA DE SANTANA (CPF Nº 165.731.848-66)**, **TEUILSON MESQUITA ARAGÃO (CPF Nº 255.379.168-27)**, **MILENA CAPELARI DA SILVA (CPF Nº 298.718.868-45)**, **NAZARENA FERNANDA RODRIGUEZ (CPF Nº 236.278.738-90)**, **MARIO LEHN (CPF Nº 051.507.898-01)** e **MINISTÉRIO DA ECONOMIA DELEGADO DA RECEITA FEDERAL DO BRASIL -DRF – SANTO ANDRÉ (CNPJ Nº DESCONHECIDO)**; em razão do **Cumprimento de Sentença**, Processo nº **0001304-89.2021.8.26.0554**, em trâmite perante a 3ª Vara Cível – Foro da Comarca de Santo André, ajuizada por **PEDRO SANCHES MARTIN (CPF Nº 262.239.888-34)** e **NEIDE MITEV MARTIN (CPF Nº 343.080.018-89)**.

O MM. Juiz de Direito, Dr. Alexandre Moron de Almeida, na forma da lei, **FAZ SABER**, que, fora designada a alienação do respectivo bem penhorado nos autos, por meio de leilão eletrônico (nos termos do Prov. CSM nº 19/2021, bem como os artigos 879 a 903 do CPC), a ser realizado na plataforma da Gestora América Leilões ([www.americaleiloes.com.br](http://www.americaleiloes.com.br)), conduzido pelos **Leiloeiros Públicos Oficiais, Guilherme Roberto Dorta da Silva**, matriculada na Junta Comercial de São Paulo sob nº 1346, e **Paulo Francisco Antônio Casale Lauro**, matriculada na Junta Comercial de São Paulo sob nº 842. Todas as regras e condições aplicáveis estão disponíveis no sítio eletrônico supramencionado (artigos 12 e 13 da Resolução nº 236/2016, CNJ).

- 1. Descrição do imóvel:** Uma casa sob nº 131 da Alameda dos Jequitibas e seu respectivo terreno constituído pelo lote nº 12-A da quadra 85 do bairro campestre, nesta cidade, medindo 10,00ms. de frente para referida Alameda; 50,00ms do lado direito de quem olha de frente para o terreno, confrontando com a propriedade de Mario Coutinho Costa; 50,00ms do lado esquerdo, confrontando com a propriedade de Pedro Manoel Ferreira, 10,00ms nos fundos, onde confina com Pascoal Corcine, encerrando a área de 500,00m<sup>2</sup>.

**Localização:** Rua dos Jequitibás, nº 131, Campestre, Santo André/SP – CEP: 09070-330.

**Observação 01:** De acordo com os Laudos utilizados para homologação do valor da avaliação, o imóvel contém uma obra inacabada de um edifício residencial, com 08 apartamentos de aproximadamente 60m<sup>2</sup> cada unidade.

**Observação 02:** Ainda que o imóvel esteja hipotecado junto aos credores no registro 05 da referida matrícula, estes, conforme mencionado nas páginas 120/121, concordam com o prosseguimento do leilão em relação ao imóvel em sí, e não os direitos, desde que seu crédito tenha preferência após concretizada a arrematação. Outrossim, às fls. 131, o MM. Juiz determina que se prossiga com a efetivação da hasta, atentando-se que a ordem dos créditos será oportunamente deliberada (art. 908, caput, do CPC). Desta forma, nada há de se falar sobre eventual ônus hipotecário recair sobre o arrematante.

**Visitação:** Por autorização do MM. Juízo da causa, os leiloeiros poderão administrar a visita de potenciais interessados no imóvel; cabendo aos referidos entrarem em contato antecipadamente com a empresa gestora América Leilões para fins de verificação da aplicabilidade e efetivação do ato.

<b>Matrícula Imobiliária nº</b>		40.830 – 1º Registro de Imóveis de Santo André		
<b>Inscrição Cadastral nº</b>		01.114.012		
<b>Ônus</b>				
<b>Averbação/Registro</b>	<b>Data</b>	<b>Ato</b>	<b>Processo</b>	<b>Beneficiário</b>
R.05	18.09.2014	HIPOTECA	-	PEDRO VIEIRA FILHO E LEILA SIVIERO VIEIRA
R.06	28.06.2019	ARROLAMENTO	-	MINISTÉRIO DA ECONOMIA DELEGADO DA RECEITA FEDERAL DO BRASIL -DRF – SANTO ANDRÉ
AV.07	17.08.2020	ARRESTO	0007990-34.2020.8.26.0554	RENATO RENE MARINHO DA SILVA E OUTRA
AV.08	30.10.2020	PENHORA	1028050-16.2017.8.26.0554	EDUARDO CAMARGO LEITE
AV.10	12.03.2021	PENHORA	1025409-55.2017.8.26.0554	DANILO DE SILOS BERNAL CANO
AV.12	09.04.2021	INDISPONIBILIDADE	1022638-02.2020.8.26.0554	-
AV.13	12.05.2021	ARRESTO	1005401-18.2021.8.26.0554	DIONEL ANGELO MURATTI
AV.14	21.05.2021	PENHORA	0021074-73.2018.8.26.0554	FERNANDO LUIZ DO CARMO
AV.15	25.08.2021	EXISTÊNCIA DE AÇÃO	1003374-97.2019.8.26.0565	EMERSON DA SILVA PEREIRA
AV.16	22.09.2021	ARRESTO	1011272-63	SANDRALIZ CRISTINA MONGE GAMBALE DOS SANTOS
AV.17	01.12.2021	PENHORA	0007303-23.2021.8.26.0554	ARMANDO CARVALHO DE ALMEIDA E OUTRA
AV.18	24.05.2022	PENHORA EXEQUENDA	0001304-89.2021.8.26.0554	PEDRO SANCHES MARTIN
AV.19	16.08.2022	PENHORA	1028784-64.2017.8.26.0554	PEDRO VIEIRA FILHO E OUTRA
AV.20	02.09.2022	PENHORA	0015521-40.2021.8.26.0554	ANDERSON GARCIA

AV.21	26.09.2022	PENHORA	0008259-39.2021.8.26.0554	ZORAIDE PEPPE DA SILVA E OUTRA
AV.22	13.10.2022	PENHORA	0012724-91.2021.8.26.0554	JOÃO DANTAS DE SANTANA E OUTRA
AV.23	22.11.2022	ARRESTO	1012707-72.2020.8.26.0554	TEUILSON MESQUITA ARAGÃO E OUTRA
AV.26	30.05.2023	INDISPONIBILIDADE	5003236-04.2020.4.03.6126	-
AV.27	12.06.2023	INDISPONIBILIDADE	1000800-24.2019.5.02.0435	-
AV.28	19.09.2023	PENHORA	0000513-52.2023.8.26.0554	NAZARENA FERNANDA RODRIGUEZ
AV.29	27.11.2023	PENHORA	0000514-37.2023.8.26.0554	MARIO LEHN

**Valor de avaliação:** R\$ 1.660.000,00 (Agosto/2022).

**Valor de avaliação atualizado:** R\$ 1.747.085,13 (Fevereiro/2024). O valor de avaliação será atualizado à época das praças, por meio do índice do E. TJ/SP.

**Débito tributário:** O débito tributário será sub-rogado no valor da arrematação, conforme dispõe artigo 130, do Código Tributário Nacional.

**Débito exequendo:** R\$ 383.575,12 (Maio/2023).

**DATAS DAS PRAÇAS:** 1ª Praça terá início em 02 de abril de 2024, às 11:00 horas, e se encerrará 12 de abril de 2024, às 11:00 horas. Não havendo lance igual ou superior à avaliação, a 2ª Praça seguir-se-á, iniciando-se em 12 de abril de 2024, às 11:00 horas, e se encerrará 02 de maio de 2024, às 11:00 horas.

**CONDIÇÕES DE LANCES E PROPOSTAS:** Será considerado arrematante aquele que ofertar lance igual ou superior a 60% do valor da avaliação atualizado. O interessado em adquirir o bem penhorado em prestações poderá apresentar, por escrito: (I) - até o início do primeiro leilão, proposta de aquisição do bem por valor não inferior ao da avaliação; (II) - até o início do segundo leilão, proposta de aquisição do bem por valor que não seja considerado vil. Ratifica-se que todas as propostas enviadas no prazo supramencionado serão destinadas à apreciação do MM. Juízo, que poderá concordar ou não com os termos.

**CONDIÇÕES DE 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 dia útil seguinte ao lance ter sido declarado vencedor pelo leiloeiro. Em até 3 horas após o encerramento do Leilão, cada arrematante receberá um e-mail com instruções para depósito (Art. 884, IV do CPC). No caso de atraso no pagamento de qualquer das prestações, incidirá multa de dez por cento sobre a soma da parcela inadimplida, com as parcelas vincendas (895, § 4º, do CPC). Ainda, se o exequente arrematar o bem, e for o único credor, não estará obrigado a exibir o preço, mas, se o valor do bem 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 deste (artigo 892, §1º, CPC).

**PREFERÊNCIA NA AQUISIÇÃO:** Havendo mais de um pretendente, e em igualdade de oferta, terão preferência na aquisição dos bens, o devedor ou seu cônjuge, o companheiro, o descendente ou o ascendente do executado, e os coproprietários (artigos 892, § 2º e 843, § 1º CPC).

**COMISSÃO DOS LEILOEIROS:** O arrematante deverá pagar o valor correspondente a 5% até 200 salários-mínimos; 4% sobre o que exceder e até 2.000 salários-mínimos; 3% sobre o que exceder e

até 20.000 salários-mínimos; 2% sobre o que exceder e até 100.000 salários-mínimos; e 1% sobre o que exceder a 100.000 salários-mínimos. Este 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. Deverá ser paga mediante DOC, TED, depósito em dinheiro ou Pix, no prazo de 24 horas a contar do encerramento do leilão, na conta bancária dos Leiloeiros Oficiais, a ser indicada 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). Ainda, a devida comissão não será devolvida ao arrematante, salvo se, a arrematação for desfeita por determinação judicial, ou por razões alheias à vontade deste.

**INADIMPLEMENTO:** Caso não efetuado no prazo estipulado, o depósito da oferta e/ou o pagamento da comissão dos leiloeiros, estes comunicarão o MM. Juízo responsável, que apreciará os lances imediatamente anteriores, ora sem prejuízo da aplicação de sanção prevista no art. 897 do CPC, ao arrematante remisso. O inadimplemento autoriza o exequente a pedir a resolução da arrematação, ou promover em face do arrematante, a execução do valor devido, devendo ambos os pedidos serem formulados nos autos da execução, em que se deu a arrematação. (Art. 895, §5º do CPC).

**DESISTÊNCIA:** Inexistindo prévio motivo para desistência do arrematante, poderá ser configurado fraude em leilão. Neste caso, o participante responderá civil e criminalmente (art. 186 e 927, do Código Civil, e art. 358 do Código Penal), ficando ainda obrigado a pagar a título de multa, o valor de 5% (cinco por cento) da arrematação, em favor dos leiloeiros, sem prejuízo a demais sanções aplicadas pelo MM. Juízo da causa. Poderão ainda, os leiloeiros emitirem título de crédito, para a cobrança de tais valores, encaminhando-o a protesto, por falta de pagamento, se for o caso, sem prejuízo da execução prevista no artigo 39, do Decreto nº 21.981/32, além da inclusão do arrematante nos serviços de proteção ao crédito.

**CANCELAMENTO DO LEILÃO:** Havendo cancelamento ou suspensão das hastas após a publicação do edital, especialmente em razão de acordo entre as partes ou pagamento da dívida, será devido o reembolso das despesas suportadas pelos leiloeiros, a serem pagas pela parte requerida ou aquela que der causa ao cancelamento (Resolução nº 236/2016, CNJ).

**DESPESAS:** Eventuais despesas relativas à desmontagem, remoção, transporte e transferência patrimonial dos bens arrematados, correrão por conta do arrematante (artigo 29 da Resolução nº 236/2016, CNJ).

**VENDA EM CARÁTER “AD CORPUS”:** 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).

**DÉBITOS:** O arrematante arcará com os 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.

**ALIENAÇÃO PARTICULAR:** Objetivando a celeridade, economia e efetividade processual, na eventualidade de restar negativo o leilão em apreço, os leiloeiros ficarão autorizados a prosseguirem com a venda, por intermédio de Alienação Particular (Provimento CSM nº 1496/2008), estabelecendo-se um prazo máximo de 90 dias. Nesta ocasião, havendo proposta de compra à vista ou parcelada, do correspondente ativo, esta será submetida, imediatamente, à apreciação e aprovação do MM Juízo; encerrando o prazo supramencionado.

**DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS:** Através do e-mail: contato@americaleiloes.com.br, ou Telefone e Whatsapp: (11) 4040-5598. A participação neste Leilão Eletrônico deve ser feita exclusivamente pelo sítio eletrônico da América Leilões: www.americaleiloes.com.br, cujo endereço profissional é Avenida Queiroz Filho, 1700 - Conj. 7, Bloco C - Vila Hamburguesa, São Paulo/SP, CEP: 05319-000.

A publicação deste edital supre eventual insucesso nas notificações pessoais e dos respectivos patronos (Art. 889, parágrafo único, do CPC). Dos autos não constam recursos ou causas pendentes de julgamento. Será o presente edital, afixado e publicado na forma da lei.

São Paulo, 14 de fevereiro de 2024.

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

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

**DR. ALEXANDRE MORON DE ALMEIDA  
JUIZ DE DIREITO**