**4ª Vara Cível do Foro da Comarca de Barueri, São Paulo/SP.**

EDITAL DE ALIENAÇÃO POR INICIATIVA PARTICULAR dos bens imóveis abaixo descritos para conhecimento de eventuais interessados e intimação dos requeridos, será realizado pela plataforma CN Leilões ([www.cianacionalleiloes).](http://www.cianacionalleiloes).)

**Processo** nº 0033516-31.2005.8.26.0068 – Cumprimento de Sentença – Despesas Condômíniais.

**Autor**: Condômínio Edifício Mondial Office & Residence Flat, inscrito no CNPJ nº 05.243.053/0001-57.

**Réu**: Morango e Cine Assessoria Ltda, inscrita no CNPJ nº 52.377.033/0001-59, representado por Roberto Manzoni, inscrito no CPF/MF nº 211.197.248-72 – adv. Dr. Saulo Felipe Caldeira de Almeida, procuração de fls., 878.

**Terceiros/interessados**: **Pandora Empresa de Participações S.A**, inscrita no CNPJ nº 11.751.219/0001-49, representada por Walter Vieira Ceneviva, por seu Advogado Dr. Alexandre Del Rios Minatti, procuração de fls., 867;

- **Setin Empreendimentos Imobiliários Ltda**, por seu advogado Dr. Fabio Abrigo de Andrade.

- **Prefeitura do Município de Guarulhos;**

A MM. Juíza de Direito Dra. Renata Bittencourt Couto da Costa, da 4º Vara Cível do Foro da Comarca de Barueri/SP, na forma da lei, FAZ SABER, aos que o presente **Edital de Alienação por Iniciativa Particular** virem ou dele tiverem conhecimento e possa interessar, **que por este Juízo, processam-se os autos do Cumprimento de Sentença nº 0033516-31.2005.8.26.0068, ajuizada por Condômínio Edificio Mondial Office & Residencial Flat, CNPJ nº 05.243.053/0001-57 em face de Morango e Cine Assessoria Ltda, CNPJ nº 52.377.033/0001-59**, neste ato representada por Roberto Manzoni, inscrito no CPF/MF nº 211.197.248-72, e foi designada a venda dos bens descrito abaixo, nos termos do Provimento do Conselho Superior da Magistratura 1496/2008 que disciplina o leilão de Alienação Particular assim como o artigo 880 do CPC, **por meio da alienação por iniciativa particular dos direitos dos bens imóveis abaixo descrito, com prazo determinado de até 3 meses**, conforme regras abaixo descritas:

**Leiloeiro oficial**: A Alienação por Iniciativa Particular será realizado pela plataforma da CN Leilões **–** [**www.cianacionalleiloes.com.br**](http://www.cianacionalleiloes.com.br), conduzido pelo Leiloeiro Oficial Rogério Rodrigues Silva, matriculado na Junta Comercial do Estado de São Paulo – Jucesp nº1.100.

**Descrição dos Bens:**

**1º Imóvel**: Direitos Aquisitivos da Executada – **Referente ao Apartamento Flat nº 806**, localizado no 8º Pavimento do Edifício Office & Residence Flat, situado na Rua Barão de Mauá nº 450, com a Rua General Osório no Parque Estrela, perímetro urbano da Cidade de Guarulhos – São Paulo, com área privativa real de 33,490m2, e área real comum de 41,339m2, perfazendo a área total construída de 74,829m2, correspondendo-lhe a fração ideal de 041459% do terreno condominial, **cabendo a mesma o direito a guarda e estacionamento de um automóvel de passeio em vaga indeterminada no sistema rotativo,** e sujeito a atuação de manobrista na garagem localizada no 1º Subsolo. O referido Edifício foi instituído em Condomínio, conforme R4 da Matricula 65.443, deste Serviço Registral. Inscrição Cadastral/Prefeitura: nº 112.04.15.0216.01.096. Matrícula individualizada: nº 72.864 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Guarulhos – São Paulo/SP.

**2º Imóvel**: Direitos Aquisitivos da Executada – **Referente ao Apartamento Flat nº 1602,** localizado no 16º Pavimento do Edifício Office & Residence Flat, situado na Rua Barão de Mauá nº 450, com a Rua General Osório no Parque Estrela, perímetro urbano da Cidade de Guarulhos – São Paulo, com a área privativa real de 32,300m2, e área real comum de 39,870m2, perfazendo a área total construída de 72,170m2, correspondendo-lhe a fração ideal de 0,39983% do terreno condominial, **cabendo a mesma o direito a guarda e estacionamento de um automóvel de passeio em vaga indeterminada no sistema rotativo**, e sujeito a atuação de manobrista na garagem localizada no 1º Subsolo. O referido Edifício foi instituído em Condomínio, conforme R4 da Matricula 65.443, deste Serviço Registral. Inscrição Cadastral/Prefeitura: nº 112.04.15.0216.01.174. Matricula individualizada 72.942 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Guarulhos- São Paulo/SP.

**3º Imóvel:** Direitos Aquisitivos da Executada- **Referente ao Apartamento Flat nº 1705**, localizado 17º Pavimento do Edifício Mondial Office & Residence Flat, situado na Rua Barão de Mauá n٥ 450, com a Rua General Osório no Parque Estrela, perímetro urbano da Cidade de Guarulhos – São Paulo, com a área privativa real de 33,490m2, e área real comum de 41,339m2, perfazendo a área total construída de 74,829m2, correspondendo-lhe a fração ideal de 0,414559% do terreno condominial, **cabendo a mesma o direito a guarda e estacionamento de um automóvel de passeio em vaga indeterminada no sistema rotativo**, e sujeito a atuação de manobrista na garagem localizada no 1º Subsolo. O referido Edifício foi constituído em Condômínio, conforme R4 da Matricula 65.443, deste Serviço Registral. Inscrição Cadastral/Prefeitura: nº 112.04.15.0216.01.187. Matricula individualizada 72.955 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Guarulhos – São Paulo/SP.

Obs: Conforme Laudo do Perito Sr. Jose Roberto Bandouk, de fls., 630/666, que integra o processo em epígrafe nº 0033516-31.2005.8.26.0068 da 4º Vara Cível do Foro da Comarca de Barueri/SP, descreve na integralidade os 3(três) imóveis (Flats), em questão, Matriculas: 72.942, 72.955 e 72.864 todas registradas no 1º Cartório de Registro de Imóveis da Cidade de Guarulhos/SP, e um resumo dos imóveis avaliados e localização de cada um. Referido laudo foi elaborado e finalizado pelo Perito em epígrafe na data de 08 de Dezembro de 2017, e estará disponivel (completo), no sitio eletrônico deste leiloeiro.

**Endereço:** Rua Barão de Mauá nº 450, (esquina com a Rua General Osório), Centro da Cidade de Guarulhos/SP. (Condômínio Edifício Office & Residence Flat) – Mercure Hotels.

**Avaliações – Conforme Laudo Pericial de fls., 630/666 :**

**- 1º Imóvel – Matricula nº 72.864 – (FLAT 806) - R$ 142.856,00 (Novembro/2017),** atualizado para Setembro de 2021, R$ 173.216,47, que será devidamente atualizado mês à mês até o fim do leilão, pela tabela prática do TJSP.

**- 2º Imóvel – Matricula nº 72.942** – **(FLAT 1602**) - **R$ 137.780,00 (Novembro/2017**), atualizado para Setembro de 2021, R$ 167.061,69, que será devidamente atualizado mês à mês até o fim do leilão, pela tabela prática do TJSP.

**- 3º Imóvel – Matricula nº 72.955 –** **(FLAT 1705**) - **R$ 142.856,00 (Novembro/2017)**, atualizado para Setembro de 2021, R$ 173.216,47, que será devidamente atualizado mês à mês até o fim do leilão, pela tabela prática do TJSP.

**Situação do imóvel/Visitação**: Desocupado (vazio), interessados em visitar os imóveis deverão entrar em contato com o leiloeiro ou enviar e-mail.

**Imissão do arrematante na posse do imóvel**: efetivação nos próprios autos do presente processo, nos termos do artigo 901, parágrafo 1º, e do artigo 903, parágrafo 3º, todos do CPC.

A Alienação por Iniciativa Particular, terá a duração de até 03 (três) meses, após a disponibilização do edital no site do gestor da CN Leilões e publicação deste Edital em periódico Regional. Será considerado arrematante aquele que maior lanço oferecer diretamente no portal [www.cianacionalleiloes.com.br](http://www.cianacionalleiloes.com.br) e que tiver seu lance acolhido judicialmente, **não sendo aceito lanços inferiores ao equivalente a 60% (sessenta por cento) do valor da avaliação devidamente atualizado( tabela prática do TJSP),** dos respectivos imóveis.( art. 891, parágrafo único e art. 885 do CPC).

Caso não haja lances para pagamento à vista, serão então admitidas propostas para arrematação parcelada mediante sinal à vista não inferior a 25% e o restante em até 6 vezes, mediante correção mensal por meio de indexador a ser indicado pelo interessado, que serão apreciadas pelo MM. Juízo condutor do processo, em caso de proposta de arrematação com pagamento parcelado, deverá haver garantia por hipoteca do próprio imóvel, (art. 895 parágrafos 1º, 2º, 7º e 8º do CPC). **As propostas devem ser apresentadas sempre via on line no site.**

**Observações referentes aos 03 Flats:**

**a)** Constam nas **matrículas dos imóveis (Flats), (72.955, 72.942 e 72.864),** **ambas do 1º Cartorio de Registro de Imóveis da Cidade de Guarulhos,** o seguinte apontamento:

**Penhora oriunda dos presentes autos.** Av. 02, Ordem Judicial – Penhora de direitos pessoais, de 14.02.2017, determinado pelo Juízo da 4º Vara Cível da Comarca de Barueri – São Paulo, processo nº 0033516-31.2005.8.25.0068, da Ação de Execução que Condomínio Edifício Mondial Office & Residence Flat move em face de Morango Cine Assessoria Ltda, CNPJ nº 52.377.033/0001-59, **que foi solicitado pelo mencionado Juízo a averbação da penhora dos imóveis objeto destas matriculas, com o escopo de garantir a divida no valor de R$ 785.584,93**. Que pelo fato da Executada Morango Cine **não ser proprietária, nem titular de qualquer direito real sobre os imóveis, fica então determinado pelo Juízo em epígrafe, que o registro da penhora deve recair sobre os direitos de compromissário comprador que a executada Morango e Cine Ltda possui sobre os imóveis apontados acima.**

**b)** Considerando que os valores das arrematações não serão suficientes para a quitação total da dívida, e, no intuito de estimular e dar segurança jurídica aos terceiros potencialmente interessados na arrematação, o **Condômínio Edifício Mondial Office & Residence Flat, credor, ás fls., 825 dos autos, através do seu sindico, outorga benefício aprovado em assembléia, o de remissão dos débitos Condômíniais remanescentes ao valor de arrematação, ou seja, nenhum valor adicional ao lance vencedor será cobrado do arrematante á título de verba condominial.**

**c)** D**e acordo com informação obtida em 06.10.2021 perante o site da Prefeitura da Cidade de Guarulhos/SP, constam os seguintes débitos pertinente aos imóveis cadastrados,(débitos do exercício atual e em dívida ativa)**:

- Inscrição Imobiliária – nº 112.04.15.0216.01.187 (Flat 1705) -– **R$ 23.011,75.**

- Inscrição Imobiliária – nº 112.04.15.0216.01.174 (Flat 1602) -– **R$ 21.358,05.**

- Inscrição Imobiliária – nº 112.04.15.0216.01.096 (Flat 806) –-- **R$ 23.112,99.**

**Total-------- R$ 67.482,79**

**d) Débitos de Condômínio/Exequendo: Constam débitos de Condômínio desta ação no valor atualizado para Dez/2020 de R$ 2.428.620,50.**

**e) Referidos imóveis estão situados à uma distancia de 10.5 kilometros do Aeroporto Internacional de Guarulhos/SP.**

**f) O Condômínio oferece ainda, ás fls., 640/642 do laudo, vaga de gargem a cada uma das unidades, área com piscina, sauna, academia e ainda cozinha e serviço de arrumação.**

**g) referidos imóveis não estão cadastrados no Pool de locação e a taxa de Condômínio atual é de R$ 1436,93 para a unidade 806, R$ 1385,82 para a unidade 1602 e R$ 1436,93 para a unidade 1705.**

**Comissão do leiloeiro:** **05% (cinco por cento)** do valor da arrematação, não estando incluída no valor do lance, **sendo certo que o pagamento desta comissão deverá ser efetuado diretamente ao leiloeiro e à vista no prazo de 24 horas, mediante depósito no Banco Itaú, agência 0593, conta corrente 15015-4, titular Rogerio da Silva – leiloeiro, CNPJ 35.411.302/0001-37, (Art. 884, parágrafo único do NCPC e Art. 24, parágrafo único do Decreto nº 21.981/32).**

O arrematante terá o prazo de 24 horas da realização do leilão para efetuar o depósito judicial do lanço, através de guia de depósito judicial do Banco do Brasil S.A, pelo site [www.bb.com.br](http://www.bb.com.br), cada arrematante receberá um e-mail com instruçoes para depósito, (art. 884, IV e art. 892 do CPC), o não cumprimento, sujeitar-se às sanções cabíveis.

Caso o leilão seja cancelado/suspenso após a publicação do edital, em razão de acordo entre as partes ou pagamento da dívida, será devido o reembolso das despesas suportadas pelo leiloeiro, que serão pagas pela parte requerida ou aquele que der causa ao cancelamento.

O bem será vendido no estado de conservação em que se encontra, sem garantia, constituindo ônus dos interessados verificarem suas condições, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas, (art. 18 da Resolução nº 236/2016).

Correrão por conta exclusiva do arrematante as despesas gerais relativas à desmontagem, transporte e transferência patrimonial dos bens arrematado (artigo 24 do Provimento). Os atos necessários para expedição de carta de arrematação, registro, ITBI, imissão na posse e demais providências serão de responsabilidade do arrematante(art. 901, parágrafos 1ºe 2º.

Nos termos do art. 908, § 1º do CPC c/c o art. 130, parágrafo único do Código Tributário e art. 323 do CPC, Débitos Tributários, os créditos que recaem sobre o bem, inclusive os de natureza *propter rem*, sub-rogam-se sobre o respectivo preço, observada a ordem de preferência.

A publicação deste edital supre eventual insucesso nas noticicações pessoais e dos respectivos patronos. Dos autos não consta recursos ou causa pendente de julgamento. Será o presente edital, afixado e publicado na forma da lei. (art. 889, parágrafo único do CPC).

O edital será publicado no website da Companhia Nacional Leilões - [www.cianacionalleiloes.com.br](http://www.cianacionalleiloes.com.br) - nos termos do art. 887, § 2º do CPC, inclusive fotos e matricula.

Dúvidas e Esclarecimentos: Através do e-mail: [juridico@cianacionalleiloes.com.br](mailto:juridico@cianacionalleiloes.com.br), ou telefone 011 982338629. A paticipação neste Leilão Eletrônico deve ser feita exclusivamente pelo sítio eletrônico da CN Leilões: [www.cianacionalleiloes.com.br](http://www.cianacionalleiloes.com.br).

Barueri, 06 de Outubro de 2021.

Eu,\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, diretor(a), conferi e subscrevi.

**Dra. Renata Bittencourt Couto da Costa**

Juíza de Direito