

4º Vara Cível do Foro Regional de Barueri/SP.

Edital de leilão judicial eletrônico a ser realizado na plataforma www.cianacionalleiloes.com.br.

Processo/Cumprimento de Sentença nº 0014913-84.2017.8.26.0068.

Processo Principal: 1005565-25.2017.8.26.0068 – Ação Cumprimento de Sentença.

Autor: Condomínio Edifício Roma, inscrito no CNPJ nº 05.325.678/0001-68, com endereço na Av. Brasil nº 190 – Jardim Barueri, Barueri/SP, neste ato representado por advogada Dra. Laura Santana Ramos, OAB/SP 176.904.

Réu: Edinaldo Gomes da Silva, RG nº 32.778.813-6 e CPF/MF nº 855.557.894-91, residente e domiciliado na Av. Brasil nº 190, apto 41 – Jardim Barueri – Barueri/SP, CEP nº 06411-310, neste ato representado por advogada Dra. Vera Lucia da Silveira Mendes.

Interessados – Caixa Econômica Federal, Condomínio Edifício Roma, (Ação de Cobrança de Condomínio) e Prefeitura do Município de Barueri/SP.

Base legal: arts. 881, par.1º, 886 a 903 do CPC; arts. 250 e ss. das NSCGJ do TJSP; Resolução 236/2016 do CNJ, Faz Saber, que levará a praça o bem abaixo descrito, através do portal de leilões on-line da CN LEILOES – www.cianacionalleiloes.com.br, em condições que segue:

Leiloeiro Oficial: O Leilão será realizado somente por Meio Eletrônico (on-line) e conduzido pelo Leiloeiro Oficial Rogério Rodrigues Silva, matriculado na Junta Comercial do Estado de São Paulo – Jucesp sob o nº 1.100.

Datas das Praças:

1º Praça: Início dia 26/09/2022 às 16:00 hs, e encerra 29/09/2022 às 16:00hs
2º Praça: Início dia 29/09/2022 às 16:00 hs, e encerra 21/10/2022 às 16:00hs.

Bem leiloado:

Descrição fiel da Matrícula 115.188 – Apartamento nº 41, localizado 4º andar, integrante do empreendimento imobiliário denominado "Condomínio

Edifício Roma", situado na Avenida Brasil, nº 190, no loteamento denominado "Jardim Barueri", neste Distrito, Município e Comarca de Barueri, deste Estado, com a área privativa (útil) de 65,7575m², área de uso comum de 35,343360m², perfazendo a área total de 101,10086m², correspondendo-lhe a fração ideal de terreno de 2,0833%, cabendo-lhe o direito de uso de uma vaga para estacionamento e guarda de um veículo de pequeno ou médio porte, localizada no térreo ou no subsolo do edifício. Contribuintes nº 24453.43.02.0165.01.013.1, imóvel devidamente registrado no Cartório de Registro de Imóveis de Barueri/SP, Matrícula nº 115.188.

Obs: de acordo com o Laudo Pericial às fls., 121/173, (Agosto/2020), o perito descreve o imóvel da Matrícula 115.188, como um apartamento nº 41, com uma 01 sala de estar, 01 sala de jantar, sacada, 02 dormitórios, 01 banheiro, cozinha e área de serviço. O condomínio possui, portaria, entrada social e de serviço, área de circulação, escadarias de acesso aos pisos superiores, salão de festas, forno de pizza/pão, área de churrasqueira, playground, salão de jogos. Possui 12 pavimentos superiores para apartamentos, com 03 apartamentos por andar, cabendo a cada apartamento o uso de 01 vaga de garagem.

Endereço: Avenida Brasil, nº 190, apto 41, do Condomínio Edifício Roma, Jardim Barueri, Cidade de Barueri, Estado de São Paulo, CEP nº 06411-310.

Avaliação: Valor - R\$ 300.000,00 (Trezentos mil reais) - **conforme laudo de fls., 121/173 de Agosto de 2020 – Valor da Avaliação Atualizado pelo TJSP para Agosto/2022, R\$ 362.925,00** (trezentos e sessenta e dois mil e novecentos e vinte e cinco reais), que será atualizado na data do pregão de acordo com a tabela prática do TJSP.

Situação do Imóvel: ocupado

Visitação: Os interessados em visitar o bem deverão enviar solicitação por escrito ao email – juridico@cianacionalleiloes.com.br. Cumpre esclarecer que cabe ao responsável pela guarda do bem autorizar o ingresso dos interessados, sendo que a visitação nem sempre será possível, pois alguns bens estão em posse do executado.

Imissão do arrematante na posse do imóvel: efetivação nos próprios autos do presente processo, nos termos do artigo 901, parágrafo 1º e 2º, (carta de arrematação, registro, ITBI, imissão na posse e demais providências serão de responsabilidade do arrematante) e art. 903 ss, do CPC.

Não havendo lance igual ou superior ao valor da avaliação nos 03 primeiros dias da 1ª praça/pregão, seguir-se-á sem interrupção a 2ª praça/pregão, com encerramento na data e horário acima designado, quando será considerado vencedor o arrematante que maior lance oferecer diretamente no portal www.cianacionalleiloes.com.br e que tiver seu lance acolhido judicialmente, não sendo aceito lances inferiores a **50% (cinquenta por cento)** do valor da avaliação, conforme determinação judicial de fls., 221, (atualizado pela tabela prática do TJSP).

Sobrevindo lance nos 03 minutos antecedentes ao termo final da alienação judicial eletrônica, o horário de fechamento do pregão será prorrogado em 03 minutos, sucessivamente, para que todos os usuários interessados tenham oportunidade de ofertar novos lances.

Condições de Venda: Caso não haja lances para pagamento à vista, serão admitidas propostas escritas de arrematação de forma parcelada, (obrigatoriamente encaminhadas via sistema do site, nos termos do Art. 22, parágrafo único da Resolução nº 236 do Conselho Nacional de Justiça), sendo no primeiro leilão, proposta de aquisição do bem por valor não inferior ao da avaliação ou até o início do segundo leilão, proposta de aquisição do bem por valor que não seja considerado vil, (art. 895, I e II e par.1º e 2º do CPC), ou seja, mediante sinal de pelo menos 25% (vinte e cinco por cento) do valor do lance à vista e o restante parcelado em até (30) trinta meses, corrigido pela tabela prática do TJSP, ou indexador a ser indicado pelo interessado, garantido por caução idônea, quando se tratar de móveis, e por hipoteca do próprio bem, quando se tratar de imóveis, tudo mediante apreciação do MM. Juízo, condutor do processo (art. 895 parágrafos 1º a 9º do CPC). A apresentação de proposta não suspende o leilão, (art. 895, par. 6º, CPC), e o pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre o parcelado, ainda que mais vultoso, (art. 895, par. 7º CPC). Em 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; 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, par.4º e 5º do CPC).

Observações:

- Dívida exequenda no valor de R\$ 146.038,19 em Julho/2022, conforme fls., 202/205, do processo.

Da Matrícula nº 115.188: Av.01 – em 28.06.2002, foi averbado Instrumento Particular com força de escritura pública firmado em 27.04.2000, o proprietário Edinaldo Gomes da Silva deu em HIPOTÉCA a Caixa Econômica Federal, representada na forma constante do título, o imóvel matriculado, à época, a fração ideal de 2.0833% do terreno matriculado, a que corresponderá ao apartamento nº 41, que localizar-se-á no 4º andar, do Condomínio Edifício Roma, para garantia do mútuo contraído no valor de R\$ 45.000,00, com origem nos recursos do FGTS, que se destina à construção da unidade autônoma supra mencionada, (que compõem o empreendimento denominado “Condomínio Edifício Roma”, a ser pago através de 240 prestações mensais e sucessivas, calculadas pelo Sistema de Amortização SACRE, do valor inicial total de R\$ 541,49.

Da Matrícula nº 115.188: - Av. 02 – em 19.10.2018, foi averbada pela 4º Vara Cível do Foro de Barueri/SP, da Ação de Execução, processo nº 0014913-84.2017.8.26.0068, movida por Condomínio Edifício Roma em face de Edinaldo Gomes da Silva, para constar que nos termos do auto de penhora de 26.09.2018, o imóvel matriculado, pertencente ao executado, foi penhorado, sendo de R\$ 72.767,39, o valor da dívida, tendo sido nomeado fiel depositário o próprio executado.

- Consta ação de Cobrança de Condomínio vigente em desfavor de Edinaldo Gomes Ramos movida pelo Condomínio Edifício Roma, processo 1001153-75.2022.8.26.0068 da 6º Vara Cível do Foro de Barueri/SP, valor da dívida para Julho/2022, R\$ 23.362,12, conforme fls., 71/86 do processo.

- Constam débitos de IPTU na Prefeitura Municipal de Barueri, em dívida ativa dos exercícios de 2016/2021, com total de R\$ 1903,69 e exercício atual de R\$ 209,33.

Comissão do leiloeiro: 05% (cinco por cento) do valor da arrematação, (art. 7º da resolução 236/2016 do CNJ, e art. 884 parágrafo único do CPC), 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 a contar do encerramento do leilão, mediante depósito no Banco Itaú, agência 0593, conta corrente 15015-4, Rogerio Rodrigues Silva Leiloeiro, CNPJ nº35.411.302/0001-37.

Do pagamento: O arrematante terá o prazo de até 24 horas após o encerramento do leilão para efetuar o depósito judicial do lance em favor do

Juízo responsável, sob pena de sujeitar-se às sanções cabíveis, (art. 884, inciso IV do CPC).

Da adjudicação: Caso o exequente venha a adjudicar o(s) bem(ns) ficará igualmente responsável pelo pagamento da comissão do leiloeiro sobre o valor da avaliação.

Nos termos do (art.908, par. 1º do CPC) cumulado com (art. 130, par. único do Código Tributário Nacional), 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.

Nas hipóteses de pagamento do débito exequendo, remição ou acordo celebrado pelas partes, após a realização da alienação, (art.7º, par. 3º da Resolução 236/2016 do CNJ, o(s) réu(s)/executado(s) ressarcirá(ão) este leiloeiro, na forma prevista no art. 7º caput, da Resolução 236/2016 do CNJ), ou seja, 5% sobre o valor da arrematação.

O(s) bem(ns) será(ão) vendido(s) no estado de conservação em que se encontra(m), sem garantia, constituindo ônus dos interessados verificarem suas condições, antes das datas designadas para a alienação judicial eletrônica, (art. 18 da resolução 236/2016).

Correrão por conta do arrematante as despesas e os custos relativos à desmontagem, remoção, transporte e transferência patrimonial dos bens arrematados, (art. 29 da resolução 236/2016) .

Ficam as partes em epígrafe, na pessoa de seu(s) representante(s) legal(is), seus cônjuges se casados forem, a credora tributária, a titular do domínio, na pessoa de seu representante legal, a compromissária vendedora, se for o caso, demais herdeiros/inventariante e seus cônjuges se casados forem e demais terceiros interessados, INTIMADOS das designações supra, caso não seja(m) localizados(a)(s) para a intimação pessoal, das datas do leilão, por meio do próprio edital, (art. 889, inciso I à VIII e parágrafo único, do CPC).

Da fraude: Aquele que, tentar fraudar a arrematação, além da reparação do dano, art. 186 e 927 do Código Civil, ficará sujeito às penalidades do artigo do Código Penal Brasileiro, art. 358, pena – detenção de 2 meses a 1 ano, ou multa, além da pena correspondente à violência.

Dos autos não constam recursos ou causas pendentes de julgamento. Será o presente edital por extrato, afixado e publicado na forma da lei.

O edital será publicado no website da Companhia Nacional Leilões - www.cianacionalleiloes.com.br - nos termos do art. 887, § 1º e 2º do CPC, inclusive fotos do interior do imóvel, (art.16 parágrafo único da resolução 236/2016) e demais documentos.

Dúvidas e Esclarecimentos: Pessoalmente perante o Ofício onde estiver tramitando a Ação, ou pela Central de atendimento pelo telefone (11) 982338629 e/ou e-mail: juridico@cianacionalleiloes.com.br. Para participar acesse www.cianacionalleiloes.com.br.

São Paulo, 25 de Agosto de 2022.

Eu, _____, diretor(a), conferi e subscrevi.

Dra. Renata Bittencourt Couto da Costa
Juiza de Direito