



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA DE BARUERI

FORO DE BARUERI

4ª VARA CÍVEL

Rua Des. Celso Luiz Limongi, 84, ., Vila Porto - CEP 06400-000, Fone:  
(11)4635-5248, Barueri-SP - E-mail: barueri4cv@tjsp.jus.br

**Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min**

**EDITAL DE LEILÃO ELETRÔNICO PARA CONHECIMENTO DE INTERESSADOS  
E INTIMAÇÃO DO REQUERIDO**

Processo Digital nº: **0008831-32.2020.8.26.0068**  
Classe: Assunto: **Cumprimento de sentença - Compra e Venda**  
Exequente: **Adriano dos Santos Costa e outro**  
Executado: **Gan Eden Administração Empreendimentos e Participações Ltda**

Justiça Gratuita

**EDITAL - 1ª E 2ª LEILÃO DO BEM ABAIXO DESCRITO, CONHECIMENTO DE EVENTUAIS INTERESSADOS NA LIDE E INTIMAÇÃO DO RÉU GAN EDEN ADMINISTRAÇÃO EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA, expedido nos autos da ação de Cumprimento de sentença - Compra e Venda movida por ADRIANO DOS SANTOS COSTA E OUTRO em face de GAN EDEN ADMINISTRAÇÃO EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA, PROCESSO Nº 0008831-32.2020.8.26.0068**

O(A) MM. Juiz(a) de Direito da 4ª Vara Cível, do Foro de Barueri, Estado de São Paulo, Dr(a). Renata Bittencourt Couto da Costa, na forma da Lei, etc.

Edital de leilão Judicial eletrônico a ser realizado na plataforma [www.cianacionalleiloes.com.br](http://www.cianacionalleiloes.com.br)

Faz Saber, aos que o presente edital virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, que por este juízo processam-se os autos nº 0008831-32.2020.8.26.0068, Cumprimento de Sentença, Ação de Obrigação de Fazer.

**Exequente:** Adriano dos Santos Costa, CPF/MF nº 339.870.958-30, e outra, neste ato representado por seu advogado, Dr. Deli Jesus dos Santos Junior, OAB/SP 253.242.

**Executado(os):** Gan Eden Administração, Empreendimentos e Participações Ltda, CNPJ nº 03.259.980/0001-30, neste ato representado por seu advogado Dr. Lislie O. S. Lourenço, OAB/SP 305.834.

**Terceiros/interessados** – Prefeitura do Município de Barueri.

**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 o presente edital de primeira e segunda praça de leilão judicial, leva à publico a venda do bem imóvel abaixo descrito, através do portal de leilões on-line da CN LEILOES – [www.cianacionalleiloes.com.br](http://www.cianacionalleiloes.com.br), em condições que seguem:

**Leiloeiro Oficial:** O Leilão será realizado por meio eletrônico 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 05/02/2024 às 16:00 hs, e encerra 08/02/2024 às 16:00 hs;

**2º Praça:** Início dia 08/02/2024 às 16:00 hs, e encerra 04/03/2024 às 16:00hs.



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA DE BARUERI

FORO DE BARUERI

4ª VARA CÍVEL

Rua Des. Celso Luiz Limongi, 84, ., Vila Porto - CEP 06400-000, Fone: (11)4635-5248, Barueri-SP - E-mail: barueri4cv@tjsp.jus.br

**Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min**

**Bem leiloado:** Matrícula nº 34.862 do Cartório de Registro de Imóveis de Barueri/SP. (imóvel é integrante desta matrícula, esta na ficha 035, casa nº 41-06, às fls., 129/130 do processo).

**Descrição fiel do imóvel de acordo com a Matrícula:** Casa nº 41-06 – conterà a área privativa (coberta) 59,850m<sup>2</sup>, área privativa (descoberta) 41,997m<sup>2</sup>, área comum (coberta) 3,905m<sup>2</sup>, área total construída 105,752m<sup>2</sup>, área do terreno condominial reservada para utilização exclusiva 71,9217m<sup>2</sup>, (incluindo a projeção de edificação, quintal e garagem), área comum de terreno 154,5000m<sup>2</sup>, área total de terreno 226,4217m<sup>2</sup>, fração ideal no terreno e demais coisas de uso comum 0,0019648 ou 0,19648% do empreendimento denominado CONDOMÍNIO RESIDENCIAL NOVA BARUERI, situado na Rua do Ouvidor nº 480, Jardim Belval, Barueri/SP. Matrícula nº 34.862 do Cartório de Registro de Imóveis de Barueri.

**Obs:** Conforme o Laudo Pericial de fls., 706/770, trata-se de um imóvel com endereço na Rua do Ouvidor nº 480, casa nº 41-06 do Condomínio Residencial Nova Barueri, Jardim Belval, Barueri/SP. Referido imóvel não possui habite-se, nem tampouco inscrição predial. O Condomínio está localizado em região de classe média, afastada do comércio, com grande potencial de exploração comercial e residencial. O Condomínio foi edificado em 2012, possui 500 casas, de 2 dormitórios e 2 vagas de garagem. Com área comum composta por salão de festas, piscina, salão de jogos, bosque privativo e guarita. A referida unidade avaliando é composta por uma sala, cozinha, banheiro, dois dormitórios e área de serviço, com área total privativa de 59,85m<sup>2</sup> e duas vagas de garagem descoberta.

**Endereço:** Rua do Ouvidor nº 480, casa nº 41-06 do Condomínio Residencial Nova Barueri, Jardim Belval, Barueri/SP.

**Avaliação:** Valor: R\$ 320.000,00 (trezentos e vinte mil reais), de Maio/2023, homologado pelo juízo às fls., 804. Valor da avaliação atualizado pelo TJSP para Janeiro/2024, R\$ 324.016,58 (trezentos e vinte e quatro mil, dezesseis reais e cinquenta e oito centavos), que será atualizado à época final do pregão de acordo com a tabela prática do TJSP.

**Situação do Imóvel:** desocupado

**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 última avaliação atualizada, ou seja R\$ 162.008,29, Jan/2024, (art. 891, par. único do CPC), conforme determinação de V.Exa., às fls., 804 do processo em epígrafe, (que deverá ser atualizado próximo ao término do leilão pela tabela prática do TJSP). Sobrevindo lance nos 03 minutos antecedentes



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA DE BARUERI

FORO DE BARUERI

4ª VARA CÍVEL

Rua Des. Celso Luiz Limongi, 84, ., Vila Porto - CEP 06400-000, Fone: (11)4635-5248, Barueri-SP - E-mail: barueri4cv@tjsp.jus.br

**Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min**

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, CSM/TJSP 21 e 22 da Resolução 236/2016CNJ.

**Condições de Venda – Pagamento à vista ou Parcelado:** 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:** Apontamentos na Matrícula do Imóvel 34.862 – Loteamento Imobiliário denominado Residencial Nova Barueri - matrícula mãe nº 34.862.

- Os imóveis deste condomínio ainda não tem matrícula individualizada;
- O imóvel em questão (casa 41-06), do referido condomínio, ainda não possui habite-se, nem tampouco inscrição predial.
- Último débito exequendo apontado às fls., 669/671 e 674 pelo exequente no valor de R\$ 15.180,00 de 2022, que, deverá ser atualizado até a data das hastas públicas.
- Processo nº 0001851.40.2018.8.26.0068, da 5ª Vara Cível do Foro da Comarca de Barueri/SP, apontado às fls., 669/674, persegue o mesmo imóvel aqui levado a leilão, com a mesma parte executada e os mesmos advogados de ambas as partes.

**Comissão do leiloeiro:** 05% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, (art. 7º da resolução 236/2016 do CNJ, e art. 884 parágrafo único do CPC), conforme determinação judicial de fls., 211, não se incluindo no valor do lance vencedor, conforme Provimento CSM 2319/15, 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 em nome de Rogerio Rodrigues Silva Leiloeiro, CNPJ nº 35.411.302/0001-37.

**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. Com a comprovação efetiva do pagamento integral do valor da arrematação e da comissão do leiloeiro, será lavrado o auto de arrematação para expedição da carta de arrematação do bem imóvel, com o respectivo mandado de imissão na posse, art. 901, par. 1º do CPC. Caso não seja efetuado o depósito da oferta, o leiloeiro comunicará imediatamente o fato ao juízo,



## TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE BARUERI

FORO DE BARUERI

4ª VARA CÍVEL

Rua Des. Celso Luiz Limongi, 84, ., Vila Porto - CEP 06400-000, Fone:  
(11)4635-5248, Barueri-SP - E-mail: barueri4cv@tjsp.jus.br

**Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min**

informando também os lanços anteriores para que sejam submetidos à apreciação do Juízo, sem prejuízo da aplicação de sanções legais, art. 897 CPC e art. 884, inciso IV do CPC. Durante a alienação, os lanços deverão ser oferecidos diretamente no sistema e imediatamente divulgados on-line, de modo a viabilizar a preservação do tempo real das ofertas. Não será admitido lances remetidos via e-mail. 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, á custa do exequente. art. 892, par. 1º 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; Meação - Nos termos do Art. 843, do CPC, 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. É reservada ao coproprietário ou ao cônjuge não executado a preferência na arrematação do bem em igualdade de condições.

**Débitos, Hipoteca e Concurso de Credores:** Nos termos do (art. 908, par. 1º do CPC, art. 1.345 CC) c/c (art. 130, caput e par. único do Código Tributário Nacional), os débitos que recaem sobre o bem, seja de natureza tributária (IPTU/ITR), propter rem (condomínio), serão sub-rogados no valor da arrematação, observada a ordem de preferência. Portanto, o imóvel será transferido ao arrematante livre de débitos e Ônus.

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.

**Obrigações e débitos:** O(s) bem(ns) será(ão) vendido(s) no estado de conservação em que se encontra(m), (caráter “AD CORPUS”), sem garantia, constituindo ônus dos interessados verificarem suas condições, antes das datas designadas para a alienação judicial eletrônica, bem como dúvidas e dívidas pendentes sobre o bem e não descritas neste edital – CSM/TJSP e art. 18 da resolução 236/2016 - CNJ. Correrão por conta do arrematante todas as providências necessárias para imissão na posse do imóvel, se ocupado estiver, bem como, as despesas com transferência, incluindo taxas e emolumentos cartorários, custos relativos à desmontagem, remoção, transporte, além de outros débitos que incidir sobre o imóvel, exceto, aqueles quitados com o produto da presente alienação e os débitos tributários para cuja incidência e quitação se aplicam as disposições do art. 130, parágrafo único do CTN e art. 29 da resolução 236/2016).

**Intimações:** Ficam as partes, (exequente(s), executado(s), espólio, herdeiros inventariante, terceiros interessados, na pessoa de seu(s) representante(s) legal(is), seus cônjuges se casados forem, credor(es) tributário(s), titular de domínio, na pessoa de seu representante(s) legal(is), compromissário(s) vendedor(es), se for o caso, prefeitura, caixa econômica federal e demais órgãos públicos e quaisquer outros interessados da realização deste certame, INTIMADOS das designações deste leilão, caso não seja(m) localizados(a)(s) para a intimação pessoal, das datas do leilão, por meio do próprio edital, suprida assim a exigência contida no art. 889, inciso I à VIII e parágrafo único, do CPC.

**Ônus Hipotecários e Tributários:** A hipoteca extingue-se com a arrematação, assim, nada será



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA DE BARUERI

FORO DE BARUERI

4ª VARA CÍVEL

Rua Des. Celso Luiz Limongi, 84, ., Vila Porto - CEP 06400-000, Fone:  
(11)4635-5248, Barueri-SP - E-mail: barueri4cv@tjsp.jus.br

**Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min**

devido pelo arrematante ao credor hipotecário (art. 1499 VI do Código Civil), exceto **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA**, cujo crédito permanece em favor do credor fiduciário, em virtude da garantia vinculada ao próprio bem expropriado. Em caso de execução de bem imóvel promovida pelo condomínio, os débitos condominiais serão abatidos até o limite do valor da arrematação (art. 1.345, do Código Civil). Eventuais ônus sobre o imóvel correrão por conta do arrematante, exceto eventuais débitos de IPTU/ITR e demais taxas e impostos, bem como os de natureza “propter rem”, que serão sub-rogados no valor da arrematação nos termos do art. 130, “caput” e parágrafo único, do Código Tributário Nacional, consoante o art. 908, § 1º do CPC ). Eventuais ônus sobre o imóvel e todas as providências e despesas relativas à transferência do bem, tais como desocupação, ITBI, foro, laudêmio, taxas, alvarás, certidões, escrituras, registros e outras despesas pertinentes, oriundos de construção ou reformas não averbados no órgão competente, inclusive débitos apurados junto ao INSS, correrão por conta do arrematante.

**Da fraude:** Aquele que, tentar fraudar, impedir, perturbar a arrematação judicial, além da reparação prevista nos artigos 186 e 927 do Código Civil, ficará sujeito às penalidades do Código Penal Brasileiro; procurar afastar concorrente ou licitante, por meio de violência, grave ameaça, ou oferecimento de vantagem constitui crime art. 359, do Código de Penal Brasileiro; suscitar vício infundado com o objetivo de ensejar a desistência da arrematação é considerado ato atentatório à dignidade da Justiça (art. 903, par. 6º, do Código de Processo Civil), passível, em qualquer um dos casos, das penalidades previstas em lei, sem prejuízo da responsabilidade por perdas e danos, ao pagamento de multa de 20% (vinte por cento) do valor atualizado do bem. Dos autos não constam recursos pendentes de julgamento em outra instância.

O edital será publicado e afixado na forma da lei, em rede mundial de computadores e no website da Companhia Nacional de Leilões - [www.cianacionalleiloes.com.br](http://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, telefones (11) 982338629 - (11) 29772020 e/ou e-mail: [juridico@cianacionalleiloes.com.br](mailto:juridico@cianacionalleiloes.com.br). Para participar acesse [www.cianacionalleiloes.com.br](http://www.cianacionalleiloes.com.br).

**NADA MAIS.** Dado e passado nesta cidade de Barueri, aos 24 de janeiro de 2024.

**DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/2006,  
CONFORME IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA**