



SUBLIME LEILÕES

abraça o extraordinário

DADOS DO PROCESSO

JUIZ: MARIO LEONARDO DE ALMEIDA CHAVES MARSIGLIA
PROCESSO N.º: [0002411-84.2022.8.26.0506](#) - Cumprimento de sentença
VARA: 5ª Vara Cível
COMARCA: Ribeirão Preto Do Estado De São Paulo

EXEQUENTE: CONDOMÍNIO EDIFÍCIO MADISON SQUARE GARDEN (CNPJ/MF 14.498.311/0001-37) por meio de seus representantes legais;

EXECUTADOS: CÉSAR AUGUSTO ROCHA (CPF/MF 038.368.728-46), DANIELA VIEIRA DE OLIVEIRA ROCHA (CPF/MF 196.430.888-71) e seus respectivos cônjuges, se casados forem;

INTERESSADOS: RIBEIRÃO VII EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA (CNPJ/MF 09.053.487/0001-45). PREFEITURA MUNICIPAL DE RIBEIRÃO PRETO. PROCESSO nº 1000974-88.2022.8.26.0506 em tramite perante a 6ª Vara Cível da Comarca de Ribeirão Preto do Estado de São Paulo. PROCESSO nº 0001718-10.2016.5.05.0195 em tramite perante a 5ª Vara do Trabalho da Comarca de Santana do Estado da Bahia. PROCESSO nº 0008665-56.2013.4.03.6102 em tramite perante a 2ª Vara do Federal da Comarca de Ribeirão Preto do Estado de São Paulo. PROCESSO nº 1016960-87.2019.8.26.0506 em tramite perante a 6ª Vara Cível da Comarca de Ribeirão Preto do Estado de São Paulo. PROCESSO nº 1020458-65.2017.8.26.0506 em tramite perante a 4ª Vara Cível da Comarca de Ribeirão Preto do Estado de São Paulo. PROCESSO nº 0091100-80.2006.5.15.0067 em tramite perante a 4ª Vara do Trabalho da Comarca de Ribeirão Preto do Estado de São Paulo. PROCESSO nº 0010437-85.2019.5.15.0004 em tramite perante a 1ª Vara do Trabalho da Comarca de Ribeirão Preto do Estado de São Paulo. PROCESSO nº 0001718-10.2016.5.05.0195 em tramite perante a 5ª Vara do Trabalho da Comarca de Santana do Estado da Bahia. PROCESSO nº 75100-10.2000.5.15.0004 em tramite perante a 1ª Vara do Trabalho da Comarca de Ribeirão Preto do Estado de São Paulo.

DESCRIÇÃO DO BEM

IMÓVEL: 01 (UM) APARTAMENTO Nº 211, localizado no 21º andar ou 25º pavimento, do Condomínio Residencial “Madison Square Garden”, Edifício “Green”, situado nesta cidade, na Rua Dr. Mario de Assis Moura, nº 280, possui uma área privativa de 186,89 metros quadrados; 124,37 metros quadrados de área comum, nesta já incluída a área de 35,25 metros quadrados, correspondente a 03 (três) vagas individuais e indeterminadas na garagem coletiva do edifício, perfazendo a área total de 311,26 metros quadrados, cabendo-lhe uma fração ideal de 0,48775% no terreno e nas coisas comuns, confronta em sua integridade, pela frente com áreas comuns do condomínio que dividem com a Rua Dr. Mário de Assis Moura, de um lado com o apartamento nº 214, de outro lado com áreas comuns do condomínio que divide com o lote nº 16 quadra nº 29 do Loteamento Nova Aliança, e nos fundos com a caixa da escada e em parte hall de circulação e com áreas comuns do Condomínio. **CADASTRO MUNICIPAL:** 287.289. **MATRÍCULA Nº 139.764 DO 1º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE RIBEIRÃO PRETO DO ESTADO DE SÃO PAULO.**

- LOCALIZAÇÃO:** Rua Doutor Mário de Assis Moura, 280, Apto. 211, Nova Aliança, Ribeirão Preto - 14026-578.
- DEPOSITÁRIOS:** CÉSAR AUGUSTO ROCHA (CPF/MF 038.368.728-46). DANIELA VIEIRA DE OLIVEIRA ROCHA (CPF/MF 196.430.888-71).
- ONUS:** Consta nas fls. 210-211 o **TERMO DE PENHORA** do bem referente ao processo epígrafe. Consta na **AV.16 PENHORA** do bem referente ao processo epígrafe. Consta na **AV.08 INDISPONIBILIDADE** extraída do processo nº 75100-10.2000.5.15.0004 em tramite perante a 1ª Vara do Trabalho da Comarca de Ribeirão Preto do Estado de São Paulo. Consta na **AV.09 e AV.11 INDISPONIBILIDADE** extraída do processo nº 0001718-10.2016.5.05.0195 em tramite perante a 5ª Vara do Trabalho da Comarca de Santana do Estado da Bahia. Consta na **AV.10 PENHORA** extraída do processo nº 0010437-85.2019.5.15.0004 em tramite perante a 1ª Vara do Trabalho da Comarca de Ribeirão Preto do Estado de São Paulo. Consta na **AV.12 INDISPONIBILIDADE** extraída do processo nº 0091100-80.2006.5.15.0067 em tramite perante a 4ª Vara do Trabalho da Comarca de Ribeirão Preto do Estado de São Paulo. Consta na **AV.13 INDISPONIBILIDADE** extraída do processo nº 1020458-65.2017.8.26.0506 em tramite perante a 4ª Vara Cível da Comarca de Ribeirão Preto do Estado de São Paulo. Consta na **AV.14 e AV.19 PENHORA** extraída do processo nº 1016960-87.2019.8.26.0506 em tramite perante a 6ª Vara Cível da Comarca de Ribeirão Preto do Estado de São Paulo. Consta na **AV.17 INDISPONIBILIDADE** extraída do processo nº 0008665-56.2013.4.03.6102 em tramite perante a 2ª Vara do Federal da Comarca de Ribeirão Preto do Estado de São Paulo. Consta na **AV.18 INDISPONIBILIDADE** extraída do processo nº 0001718-10.2016.5.05.0195 em tramite perante a 5ª Vara do Trabalho da Comarca de Santana do Estado da Bahia. Consta na **AV.20 PENHORA** extraída do processo nº 1000974-88.2022.8.26.0506 em tramite perante a 6ª Vara Cível da Comarca de Ribeirão Preto do Estado de São Paulo. CONSTAM DÉBITOS CONDOMINIAIS junto a unidade leiloada no valor de R\$ 178.359,58 (cento e setenta e oito mil, trezentos e cinquenta e nove reais e cinquenta e oito centavos) em junho de 2022 que será atualizado a época da alienação. Havendo saldo devedor remanescente superior à arrematação, será de responsabilidade do arrematante, à luz da natureza propter rem da obrigação, observada a ordem de preferência, nos termos do art. 908, § 1º do CPC. Em consulta junto a PREFEITURA MUNICIPAL DE RIBEIRÃO PRETO identificamos DÉBITOS FISCAIS no valor de R\$ 14.719,51 (quatorze mil, setecentos e dezenove reais e cinquenta e um centavos) em 04 de fevereiro de 2025. Eventuais débitos pendentes que recaem sobre o bem, de natureza fiscal, ficarão sub-rogados no respectivo preço da arrematação, conforme o art. 130 § único do CTN, e entendimento do STJ (AREsp: 1650732 SP 2020/0012588-1, Relator: Ministro GURGEL DE FARIA, Data de Publicação: DJ 10/03/2022). Não há nos autos informações de que sobre os bens recaiam outros ônus, recursos ou causa pendentes. Os bens serão vendidos no estado de conservação em que se encontram, sem garantia, constituindo ônus de o interessado verificar suas condições antes das datas designadas para o leilão, bem como dívidas pendentes sobre o bem e não descritas neste edital (arts. 9º Provimento 1625/2009- CSM/TJSP e 18º da Resolução 236/2016 - CNJ).
- DÉBITO DA AÇÃO:** R\$ 178.359,58 (cento e setenta e oito mil, trezentos e cinquenta e nove reais e cinquenta e oito centavos) em junho de 2022 (fls. 204-207).
- HIPOTECA:** Eventual gravame de hipoteca extingue-se com a arrematação, assim, nada será devido pelo arrematante ao credor hipotecário (art. 1499, VI do Código Civil).
- TRIBUTOS:** Eventuais ônus sobre o imóvel correrão por conta do arrematante, exceto eventuais débitos fiscais, bem como os de natureza propter rem, que serão

INFORMAÇÕES DO LEILÃO

- AVALIAÇÃO:** **R\$ 1.233.527,13 (um milhão, duzentos e trinta e três mil, quinhentos e vinte e sete reais e treze centavos)** em fevereiro/2025. O valor de avaliação será atualizado à época das praças com base nos índices da Tabela Prática do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.
- DATAS:** **1º LEILÃO em 11/04/2025 a partir das 09:00 horas com encerramento às 14:00 horas em 14/04/2025;** correspondente à avaliação atualizada. Caso não haja lance, seguirá sem interrupção para o:
- 2º LEILÃO que se encerrará em 05/05/2025 a partir das 14:00 horas,** correspondente à 60% (sessenta por cento) da avaliação atualizada, que deverá ser efetuado diretamente no sistema gestor.
- PORTAL:** **SUBLIME LEILÕES**, site www.sublimeleiloes.com.br.
- LEILOEIRO:** CRISTIANO ALBERTO DOS SANTOS - JUCESP 1049.
- CADASTRO:** Os interessados em ofertar lances deverão se cadastrar previamente no site do Leiloeiro, aceitar os termos e condições informados e encaminhar cópias simples dos seguintes documentos:
- I - Pessoa Física: RG e CPF ou CNH, comprovante de endereço e certidão de casamento + RG e CPF ou CNH do cônjuge, se casado for;
 - II - Pessoa Jurídica: Cartão CNPJ, Contrato Social, comprovante de endereço, documentos pessoais de um dos sócios (RG e CPF ou CNH) e procuração com firma reconhecida da assinatura, se representado por terceiro, ficando o cadastro sujeito à conferência de identidade em banco de dados oficiais.
- PAGAMENTOS:** A arrematação far-se-á mediante pagamento à vista do preço pelo arrematante através de guia de depósito judicial (emitida pelo leiloeiro), no prazo de 24 horas da realização do leilão (art. 884, inciso IV, do Código de Processo Civil e art. 19 do Prov. n. CSM n. 1625/2009). A comissão devida ao Leiloeiro será de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, (termos do art. 882, § 1º do Código de Processo Civil cominado com o art. 7º, caput da Resolução 236/2016 do Conselho Nacional de Justiça). Em caso de acordo, adjudicação, remissão após a apresentação da minuta de edital de leilão, a comissão do Leiloeiro permanece devida no aporte de 5% (cinco por cento) do valor do acordo. Neste caso, deverá o (a) exequente englobar no valor do acordo a comissão devida ao Leiloeiro, a título de ressarcimento das despesas. Consumada a arrematação, no caso de desistência por parte do arrematante, nos termos do art. 903, § 1º, do CPC, a comissão do leiloeiro será a este devida. Em todos os casos o pagamento será feito através de guia judicial ou outro meio a ser indicado pelo leiloeiro oficial e o comprovante deverá ser imediatamente encaminhado para o e-mail: judicial@sublimeleiloes.com.br. 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 ordem de entrega do bem móvel ou carta de arrematação do bem imóvel, com o respectivo mandado de imissão na posse (art. 901, §1º do Código de Processo Civil e art. 20 do Provimento nº 1625/2009 CSM/TJSP). Não sendo efetuado o depósito da oferta, o Leiloeiro comunicará imediatamente o fato ao Juízo, informando também os lanços imediatamente anteriores para que sejam submetidos à apreciação do Juízo, sem prejuízo da aplicação de sanções legais (art. 897, do Código de Processo Civil e art. 21 do Provimento nº 1625/2009 CSM/TJSP). 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 (art. 892, §1º, do Código de Processo Civil).

PARCELAMENTO:

1ª Praça: O interessado em adquirir o bem penhorado em prestações poderá apresentar, por escrito; até o início do primeiro leilão, proposta de aquisição do bem por valor não inferior ao da avaliação;

2ª Praça: até o início do segundo leilão, proposta de aquisição do bem por valor que não seja considerado vil.

A proposta conterà, em qualquer hipótese, oferta de pagamento de pelo menos vinte e cinco por cento do valor do lance à vista e o restante parcelado em até 30 (trinta) meses, garantido por caução idônea, quando se tratar de móveis, e por hipoteca do próprio bem, quando se tratar de imóveis, sendo que a proposta de pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado. Consideradas as mudanças empreendidas pelo atual diploma processual, aqueles interessados em adquirir o bem penhorado de forma parcelada, que por alguma razão ou justificativa perder o prazo que estabelece o art. 895 do CPC, deverão registrar a proposta no site deste gestor, pois na ausência de lances à vista, poderão ser analisados por este Juízo, para aquilatar a viabilidade da arrematação. As propostas para aquisição em prestações indicarão o prazo, a modalidade, o indexador de correção monetária e as condições de pagamento do saldo. 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 e estarão sujeitas, em todos os casos, a homologação do Juízo (art. 895 e seguintes, do Código de Processo Civil).

INTIMAÇÕES:

A título de esclarecimento, consta expressamente que a publicação da minuta de edital supre a intimação pessoal do executado nos termos do art. 889, inciso I, do Código de Processo Civil.

CONDIÇÕES DO SISTEMA

- i) A avaliação será atualizada mensalmente de forma automática pelo sistema.
- ii) Caso sejam ofertados lances nos 3 (três) minutos finais dos leilões, o sistema prorrogará a disputa por mais 3 (três) minutos para que todos os participantes tenham a oportunidade de enviar novos lances (arts. 11, 12 e 14 do Provimento 1625/2009 - CSM/TJSP, 21 e 22 da Resolução 236/2016 CNJ).
- iii) 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 serão admitidos lances remetidos via e-mail (Art. 15 do Prov. CSM n. 1625/2009).

São Paulo, 9 de janeiro de 2025.

MARIO LEONARDO DE ALMEIDA CHAVES MARSIGLIA

Juiz de Direito