



**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: **0009849-88.2020.8.26.0068**  
 Classe: Assunto: **Cumprimento Provisório de Sentença - Indenização por Dano Material**  
 Exequente: **Condomínio I-gloo Alphaville**  
 Executado: **Aram Spe Empreendimentos Imobiliarios Ltda. e outro**

**EDITAL - 1ª E 2ª LEILÃO DO BEM ABAIXO DESCRITO, CONHECIMENTO DE EVENTUAIS INTERESSADOS NA LIDE E INTIMAÇÃO DO RÉU ARAM SPE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA. E OUTRO, expedido nos autos da ação de Cumprimento Provisório de Sentença - Indenização por Dano Material movida por CONDOMÍNIO I-GLOO ALPHAVILLE em face de ARAM SPE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA. E OUTRO, PROCESSO Nº 0009849-88.2020.8.26.0068**

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. **FAZ SABER,**

**EXEQUENTE:** CONDOMÍNIO I-GLOO ALPHAVILLE (CNPJ/MF 17.889.092/0001-05) por meio de seus representantes legais;

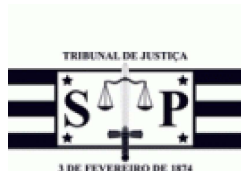
**EXECUTADOS:** ARAM SPE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA (CNPJ/MF 09.426.967/0001-04), BKO- ENGENHARIA E COMERCIO LTDA (CNPJ/MF 55.997.159/0001-14) por meio de seus representantes legais;

**INTERESSADOS:** BIANCA GENTIL FRAGOSO (CPF/MF 363.281.418-07). DAVI GUILHERME DE SOUSA COELHO (CPF/MF 327.912.298-84). UNIÃO FEDERAL. BANCO SANTANDER BRASIL S/A (CNPJ/MF 90.400.888/0001-42). PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PAULO. PROCESSO Nº 0001250-04.2021.8.26.0529 em tramite perante ao Juizado Especial Cível da Comarca de Santana de Parnaíba do Estado de São Paulo. PROCESSO Nº 0011039-86.2020.8.26.0068 em tramite perante ao Juizado Especial Cível da Comarca de Barueri do Estado de São Paulo.

**DESCRIÇÃO DO BEM**

**IMÓVEIS: (A) – O DOMÍNIO ÚTIL DE 01 (UM) APARTAMENTO Nº 172, localizado no 17º pavimento, do empreendimento denominado “EDIFÍCIO RESIDENCIAL I-GLOO ALPHAVILLE”, situado na Rua Vicente de Carvalho, nº 219, esquina com a Rua Augusto dos Anjos, nº 225, esquina com a Avenida Verte Ville, nº 768, do loteamento “Melville Empresarial II”, parte das Glebas I e II, do Quinhão II, do Sítio Tamboré – Área A-4, no Distrito, Município e Comarca de Barueri, deste Estado, que assim se descreve: possui a área privativa de 62,92 m², a área comum de divisão não proporcional de 46,880 m² (incluindo o direito de uso de 02 vagas indeterminadas de garagem localizadas na área comum), a área comum de divisão proporcional de 25,496 m², perfazendo a área total edificada de 135,296 m² e a fração ideal no terreno de 0,007024 ou 0,7024%. MATRÍCULA Nº 167.264 DO 1º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE BARUERI DO ESTADO DE SÃO PAULO.**

502480 - Edital - Leilão Eletrônico - NOVO CPC



**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**

**LAUDO DE AVALIAÇÃO:** O apartamento possui sala/dormitório, banheiro, cozinha, área de serviço e 2 vagas de garagem, com idade física de 09 anos, podendo ser classificado como “1.3.3 - apartamento padrão médio”, limite médio, com elevador. Área privativa de 62,92m<sup>2</sup> e área total de 135,296m<sup>2</sup>.

**AVALIAÇÃO ATUALIZADA:** R\$ 561.335,16 (quinhentos e sessenta e um mil, trezentos e trinta e cinco reais e dezesseis centavos). Atualizado em fevereiro/2024 com base nos índices da Tabela Prática do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.

**ONUS:** Consta nas fls. 334 o TERMO DE PENHORA do bem referente ao processo epígrafe. Consta na AV.03 PENHORA do bem referente ao processo epígrafe Consta na AV.01 HIPOTECA em favor do BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A sob o CNPJ/MF 90.400.888/0001-42. Mencionada hipoteca será extinta e levantada com o registro da arrematação (art. 1.499 do Código Civil). Compulsando os autos 1000331-86.2022.8.26.0068 identificamos DÉBITOS CONDOMINIAIS junto a unidade leiloadada no valor de R\$ 28.053,03 (vinte e oito mil, cinquenta e três reais e três centavos) em abril de 2023 que será atualizado a época da alienação. Eventuais débitos pendentes que recaem sobre o bem, de natureza fiscal e/ou condominial, ficarão sub-rogados no respectivo preço da arrematação, conforme o art. 130, § único do CTN cominado com o art. 908, § 1º do CPC. 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).

**IMÓVEL (B) – O DOMÍNIO ÚTIL DE 01 (UM) APARTAMENTO Nº 131,** localizado no 13º pavimento, do empreendimento denominado “EDIFÍCIO RESIDENCIAL I-GLOO ALPHAVILLE”, situado na Rua Vicente de Carvalho, nº 219, esquina com a Rua Augusto dos Anjos, nº 225, esquina com a Avenida Verte Ville, nº 768, do loteamento “Melville Empresarial II”, parte das Glebas I e II, do Quinhão II, do Sítio Tamboré – Área A-4, no Distrito, Município e Comarca de Barueri, deste Estado, que assim se descreve: possui a área privativa de 43,200 m<sup>2</sup>, a área comum de divisão não proporcional de 23,440 m<sup>2</sup> (incluindo o direito de uso de 01 vaga indeterminada de garagem localizada na área comum), a área comum de divisão proporcional de 16,361 m<sup>2</sup>, perfazendo a área total edificada de 83,001 m<sup>2</sup>e a fração ideal no terreno de 0,004506 ou 0,4506%.

**MATRÍCULA Nº 167.231 DO 1º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE BARUERI DO ESTADO DE SÃO PAULO.**

**LAUDO DE AVALIAÇÃO:** O apartamento possui sala/dormitório, banheiro, cozinha, área de serviço e 1 vaga de garagem, com idade física de 09 anos, podendo ser classificado como “1.3.3 - apartamento padrão médio”, limite médio, com elevador. Possui área privativa de 43,200m<sup>2</sup> e área total de 83,001m<sup>2</sup>.

**AVALIAÇÃO ATUALIZADA:** R\$ 333.623,72 (trezentos e trinta e três mil, seiscentos e vinte e três reais e setenta e dois centavos). Atualizado em fevereiro/2024 com base nos índices da Tabela Prática do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.

**ONUS:** Consta nas fls. 335 o TERMO DE PENHORA do bem referente ao processo epígrafe. Consta na AV.03 PENHORA do bem referente ao processo epígrafe. Consta na AV.01



**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**

**HIPOTECA** em favor do BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A sob o CNPJ/MF 90.400.888/0001-42. Mencionada hipoteca será extinta e levantada com o registro da arrematação (art. 1.499 do Código Civil). Compulsando os autos 1000331-86.2022.8.26.0068 identificamos DÉBITOS CONDOMINIAIS junto a unidade leiloada no valor de R\$ 18.611,04 (dezoito mil, seiscentos e onze reais e quatro centavos) em abril de 2023 que será atualizado a época da alienação. Eventuais débitos pendentes que recaem sobre o bem, de natureza fiscal e/ou condominial, ficarão sub-rogados no respectivo preço da arrematação, conforme o art. 130, § único do CTN cominado com o art. 908, § 1º do CPC. 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).

**IMÓVEL (C) – O DOMÍNIO ÚTIL DE 01 (UM) APARTAMENTO Nº 216**, localizado no 21º pavimento, do empreendimento denominado “EDIFÍCIO RESIDENCIAL I-GLOO ALPHAVILLE”, situado na Rua Vicente de Carvalho, nº 219, esquina com a Rua Augusto dos Anjos, nº 225, esquina com a Avenida Verte Ville, nº 768, do loteamento “Melville Empresarial II”, parte das Glebas I e II, do Quinhão II, do Sítio Tamboré – Área A-4, no Distrito, Município e Comarca de Barueri, deste Estado, que assim se descreve: possui a área privativa de 61,660 m², a área comum de divisão não proporcional de 23,440 m² (incluindo o direito de uso de 01 vaga indeterminada de garagem localizada na área comum), a área comum de divisão proporcional de 22,040 m², perfazendo a área total edificada de 107,14 m² e a fração ideal no terreno de 0,006071 ou 0,6071%.

**MATRÍCULA Nº 167.300 DO 1º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE BARUERI DO ESTADO DE SÃO PAULO.**

**LAUDO DE AVALIAÇÃO:** O apartamento possui sala/dormitório, banheiro, cozinha, área de serviço e 1 vaga de garagem, com idade física de 09 anos, podendo ser classificado como “1.3.3 - apartamento padrão médio”, limite médio, com elevador. Área privativa de 61,66m² e área total de 107,14m². O Edifício Residencial I-Gloo Alphaville é constituído por bloco único, com 184 apartamentos residenciais, com acesso de pedestres e veículos pela Rua Augusto dos Anjos. Constitui-se de prédio residencial contendo: portaria eletrônica com interfone, hall social, vias da circulação de pedestres, piscina, academia, sala work, playground e sollarium, bem como vagas de estacionamento localizadas em dois subsolos.

**AVALIAÇÃO ATUALIZADA:** R\$ 461.777,60 (quatrocentos e sessenta e um mil, setecentos e setenta e sete reais e sessenta centavos). Atualizado em fevereiro/2024 com base nos índices da Tabela Prática do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.

**LOCALIZAÇÃO:** R. Augusto dos Anjos, 225 - Melville Empresarial II, Barueri - SP, 06472-007.

**DEPOSITÁRIOS:** ARAM SPE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA (CNPJ/MF 09.426.967/0001-04) e BKO- ENGENHARIA E COMERCIO LTDA (CNPJ/MF 55.997.159/0001-14).

**ÔNUS:** Consta nas fls. 333 o TERMO DE PENHORA do bem referente ao processo epígrafe. Consta na AV.05 PENHORA do bem referente ao processo epígrafe. Consta na AV.04 PENHORA extraída do processo nº 0001250-04.2021.8.26.0529 em tramite perante ao Juizado



**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**

Especial Cível da Comarca de Santana de Parnaíba do Estado de São Paulo. Consta na AV.07 PENHORA extraída do processo nº 0011039-86.2020.8.26.0068 em tramite perante ao Juizado Especial Cível da Comarca de Barueri do Estado de São Paulo. Compulsando os autos 1000331-86.2022.8.26.0068 identificamos DÉBITOS CONDOMINIAIS junto a unidade leiloadada no valor de R\$ 24.479,49 (vinte e quatro mil, quatrocentos e setenta e nove reais e quarenta e nove centavos) em abril de 2023 que será atualizado a época da alienação. Eventuais débitos pendentes que recaem sobre o bem, de natureza fiscal e/ou condominial, ficarão sub-rogados no respectivo preço da arrematação, conforme o art. 130, § único do CTN cominado com o art. 908, § 1º do CPC. 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\$ 1.055.482,82 (um milhão, cinquenta e cinco mil, quatrocentos e oitenta e dois reais e oitenta e dois centavos) em julho de 2021 (fls. 305-306).

**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 sub-rogados no valor da arrematação nos termos do art. 130, § único do Código Tributário Nacional, cominado com o art. 908, § 1º do Código de Processo Civil.

**INFORMAÇÕES DO LEILÃO**

**DATAS:** 1º LEILÃO em 05/04/2024 a partir das 09:00 horas com encerramento às 16:00 horas em 08/04/2024; correspondente à avaliação atualizada no valor de R\$ 1.356.736,48 (um milhão, trezentos e cinquenta e seis mil, setecentos e trinta e seis reais e quarenta e oito centavos). Caso não haja lance, seguirá sem interrupção para o:

2º LEILÃO que se encerrará em 29/04/2024 a partir das 16:00 horas, correspondente à 50% (cinquenta por cento) da avaliação atualizada no valor de R\$ 678.368,24 (seiscentos e setenta e oito mil, trezentos e sessenta e oito reais e vinte e quatro centavos), que deverá ser efetuado diretamente no sistema gestor.

**AVALIAÇÃO TOTAL:** (A) + (B) + (C)= R\$ 1.356.736,48 (um milhão, trezentos e cinquenta e seis mil, setecentos e trinta e seis reais e quarenta e oito centavos). Atualizado em fevereiro/2024 com base nos índices da Tabela Prática do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.

**PORTAL:** SUBLIME LEILÕES, site [www.sublimeleiloes.com.br](http://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.



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

COMARCA DE BARUERI

FORO DE BARUERI

4ª VARA CÍVEL

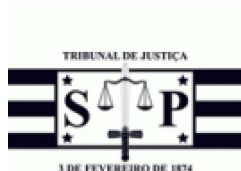
Rua Des. Celso Luiz Limongi, 84, ., Vila Porto - CEP 06400-000, Fone:  
(11)4635-5248, Barueri-SP - E-mail: barueri4cv@tjsp.jus.br

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

**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 boleto bancário 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:** 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; 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.

**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****CONDIÇÕES DO SISTEMA**

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). Durante a alienação, os lances 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). **Dúvidas e esclarecimentos:** Pessoalmente no Ofício onde tramita o processo, ou com a empresa gestora do leilão eletrônico. Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei. **NADA MAIS.** Dado e passado nesta cidade de Barueri, aos 08 de março de 2024.

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