

DADOS DO PROCESSO

JUIZ: **ROGÉRIO DE CAMARGO ARRUDA**
PROCESSO N.º: [0451262-62.1998.8.26.0011](#) - Despejo por Falta de Pagamento
VARA: 4ª Vara Cível
COMARCA: Foro Regional XI - Pinheiros da Comarca da Capital do Estado de São Paulo

EXEQUENTE: **JOSE PASSARELLI NETTO (CPF/MF 005.859.128-15)** e seu cônjuge, se casado for;

EXECUTADOS: **JOSÉ ROBERTO MESSINA (CPF/MF 521.462.438-72), TANIA DE CASTRO MESSINA (CPF/MF 004.148.908-09)** e seus respectivos cônjuges, se casados forem; **T.P.N. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA (CNPJ/MF 57.742.967/0001-66)** por meio de seus representantes legais;

INTERESSADOS: **ASSOCIAÇÃO RESIDENCIAL ECOLÓGICA PATRIMÔNIO DO CARMO - AREPC (CNPJ/MF 54.334.214/0001-23). PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO ROQUE. MARIA REGINA COSTA MESSINA (CPF/MF 032.124.798-17). PROCESSO N.º 1002354-08.2019.8.26.0586** em tramite perante a 2ª Vara Cível da Comarca de São Roque do Estado de São Paulo. **PROCESSO N.º 1198/93** em tramite perante a 3ª Vara Cível do Foro Regional XI - Pinheiros da Comarca da Capital do Estado de São Paulo. **PROCESSO N.º 425/93** em tramite perante a 2ª Vara Cível da Comarca de São Roque do Estado de São Paulo. **PROCESSO N.º 260/96** em tramite perante a 2ª Vara Cível da Comarca de São Roque do Estado de São Paulo. **PROCESSO N.º 90.411583-9** em tramite perante a 17ª Vara Cível do Foro Central da Comarca da Capital do Estado de São Paulo. **PROCESSO N.º 2002.61.82.002072-0** em tramite perante a 10ª Vara Federal da Comarca de Execuções Fiscais da Comarca da Capital do Estado de São Paulo. **PROCESSO N.º 1000245-89.2017.8.26.0586** em tramite perante ao SEF - Setor de Execuções Fiscais da Comarca de São Roque do Estado de São Paulo. **PROCESSO N.º 1501411-31.2019.8.26.0586** em tramite perante ao SEF - Setor de Execuções Fiscais da Comarca de São Roque do Estado de São Paulo.

DESCRIÇÃO DO BEM

IMÓVEL: **OS DIREITOS DE 01 (UM) LOTE DE TERRENO N.º 109, QUADRA 8, SETOR "L", DO LOTEAMENTO DENOMINADO "PATRIMÔNIO DO CARMO"**, situado no bairro do Carmo ou Sorocamirim, deste município e comarca de São Roque, SP, com a área de 1.560,00 metros quadrados, medindo 29,00 metros de frente em curva para a Alameda Treis: no lado direito de quem da Alameda olha para o terreno, mede 42,00 metros, confrontando com o lote nº 108; no lado esquerdo mede 50,00 metros, confrontando com o lote nº 110 e nos fundos mede 40,00 metros, confrontando com o Sistema de Recreio. **CADASTRO MUNICIPAL:** 01.09.216.0300.001.001. **CÓDIGO:** 40016200. **MATRÍCULA N.º 6.026 DO 1º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE SÃO ROQUE DO ESTADO DE SÃO PAULO.**

LAUDO DE AVALIAÇÃO: Trata-se de um terreno sem benfeitorias com 29,00m de frente e 1.560,00m² de área total.

LOCALIZAÇÕES: **LOTE/TERRENO:** Alameda Angicos da Colina - Lote 109, Quadra 8, São Roque - SP.

CONDOMÍNIO/PORTARIA: Rodovia Bunjiro Nakao, km 54 SP-250, Ibiúna - SP, 18145-342.

DEPOSITÁRIO: JOSÉ ROBERTO MESSINA (CPF/MF 521.462.438-72).

ONUS: Consta na **AV.09 PENHORA** do bem referente ao processo epígrafe. Consta na **R.02 ARRESTO** extraído do processo nº 1198/93 em tramite perante a 3ª Vara Cível do Foro Regional XI - Pinheiros da Comarca da Capital do Estado de São Paulo. Consta na **R.03 ARRESTO** extraído do processo nº 425/93 em tramite perante a 2ª Vara Cível da Comarca de São Roque do Estado de São Paulo. Consta na **R.04 ARRESTO** extraído do processo nº 260/96 em tramite perante a 2ª Vara Cível da Comarca de São Roque do Estado de São Paulo. Consta na **R.05 PENHORA** extraída do processo nº 90.411583-9 em tramite perante a 17ª Vara Cível do Foro Central da Comarca da Capital do Estado de São Paulo. Consta na **AV.08 INDISPONIBILIDADE** extraída do processo nº 2002.61.82.002072-0 em tramite perante a 10ª Vara Federal da Comarca de Execuções Fiscais da Comarca da Capital do Estado de São Paulo. Compulsando os autos identificamos **PENHORA NO ROSTO DOS AUTOS** extraída do processo nº 1002354-08.2019.8.26.0586 em tramite perante a 2ª Vara Cível da Comarca de São Roque do Estado de São Paulo, para garantia do pagamento da dívida no valor de R\$ 233.571,68 (duzentos e trinta e três mil, quinhentos e setenta e um reais e sessenta e oito centavos) em 05 de dezembro de 2019, referente a **cotas condominiais inadimplentes** (fls. 807- 808). Em consulta junto ao site do TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO identificamos **DÉBITOS FISCAIS** no valor de R\$ 2.169,42 (dois mil, cento e sessenta e nove reais e quarenta e dois centavos) em 02 de julho de 2019, extraída dos processos nºs 1000245-89.2017.8.26.0586/ 1501411-31.2019.8.26.0586 em tramite perante ao SEF - Setor de Execuções Fiscais da Comarca de São Roque do Estado de São Paulo. 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\$ 472.667,98 (quatrocentos e setenta e dois mil, seiscentos e sessenta e sete reais e noventa e oito centavos) em 01 de dezembro de 2020 (fls. 1157-1159).

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 13/08/2021 a partir das 09:00 horas com encerramento às 14:00 horas em 16/08/2021;** correspondente à avaliação atualizada no valor de **R\$ 309.121,15 (trezentos e nove mil, cento e vinte e um reais e quinze centavos)**. Caso não haja lance, seguirá sem interrupção para o:

2º LEILÃO que se encerrará em **06/09/2021 a partir das 14:00 horas**, correspondente à 50% (cinquenta por cento) da avaliação atualizada no valor de **R\$ 154.560,57 (cento e cinquenta e quatro mil, quinhentos e sessenta reais e cinquenta e sete centavos)**, que deverá ser efetuado diretamente no sistema gestor.

AVALIAÇÃO: **R\$ 309.121,15 (trezentos e nove mil, cento e vinte e um reais e quinze centavos)**. Atualizado em junho/2021 com base nos índices da Tabela Prática do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.

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 e sendo esta superior ao valor de avaliação, majorada para 10% (dez por cento) 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 de depósito judicial emitida pelo leiloeiro 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.

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 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, 24 de junho de 2021.

ROGÉRIO DE CAMARGO ARRUDA

Juiz de Direito