



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

COMARCA DE SÃO PAULO

FORO REGIONAL IX - VILA PRUDENTE

4ª VARA CÍVEL

Avenida Sapopemba nº 3740, Vila Diva - CEP 03145-000, Fone: (11)

2154-0162, São Paulo-SP - E-mail: vlprudente4cv@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: **0005873-08.2010.8.26.0009/01**  
 Classe: Assunto: **Cumprimento de sentença - Despesas Condominiais**  
 Exequente: **Condomínio Edifício Vale das Palmas**  
 Executado: **Espólio de Valdemar Coutre Cordeiro**

**DADOS DO PROCESSO**

**JUIZA:** **DRA. CLAUDIA RIBEIRO**  
**PROCESSO Nº.** [0005873-08.2010.8.26.0009/001](https://esaj.tjsp.jus.br/esaj) - Cumprimento de sentença  
**VARA:** 4ª Vara Cível  
**COMARCA:** Foro Regional IX - Vila Prudente da Comarca da Capital do Estado de São Paulo

**EXEQUENTE:** **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO VALE DAS PALMAS (CNPJ/MF 54.207.691/0001-28)** por meio de seus representantes legais;

**EXECUTADO:** **ESPÓLIO DE VALDEMAR COUTRE CORDEIRO (CPF/MF 056.261.458-34) - INVENTARIANTE: PEDRO COUTRE CORDEIRO (CPF/MF 953.719.668-20)** e seu cônjuge, se casado for;

**INTERESSADOS:** **VALE DAS PALMAS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA (CNPJ/MF 48.088.819/0001-89). OCUPANTE/LOCATÁRIO. PROCESSO Nº 001676-90.2002.8.26.0009** em tramite a 2ª Vara Cível do Foro Regional IX – Vila Prudente da Comarca da Capital do Estado de São Paulo.

**DESCRIÇÃO DO BEM**

**IMÓVEL:** **OS DIREITOS DE (01) APARTAMENTO Nº 132**, localizado no 13º andar do Edifício Jardins de Viena, e respectiva vaga de garagem (área comum de estacionamento), o referido apartamento conterà uma área total de 130,27m², dos quais 20,55m² de área comum do Edifício, 20,00m² de área comum de estacionamento para 01 carro nos subsolos do Edifício “Jardins de Viena”, e 14,97m² de área de paisagismo e lazer, caber-lhe-á uma fração ideal de 15,85m² ou 0,4137% na totalidade do terreno do condomínio e uma participação de 0,4956% nas despesas do condomínio. **CADASTRO MUNICIPAL: 102.005.0131-2. MATRÍCULA Nº 11.385 DO 6º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DA CAPITAL DO ESTADO DE SÃO PAULO.** (matrícula mãe)



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

COMARCA DE SÃO PAULO

FORO REGIONAL IX - VILA PRUDENTE

4ª VARA CÍVEL

Avenida Sapopemba nº 3740, Vila Diva - CEP 03145-000, Fone: (11)

2154-0162, São Paulo-SP - E-mail: vlprudente4cv@tjsp.jus.br

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

**LAUDO DE AVALIAÇÃO:** Apartamento com vaga de garagem, área útil de 74,75m<sup>2</sup>. O condomínio é composto por 4 blocos, constituídos pelo andar térreo e mais 21 pavimentos, sendo 2 unidades por andar, servidas por 2 elevadores. Possui salão de festas, salão de jogos, piscina e playground.

**LOCALIZAÇÃO:** Av. Sapopemba, 2534, Apto. 132, 13º Andar, Bloco A - Vila Celeste, São Paulo - SP, 03155-030.

**DEPOSITÁRIO:** ESPÓLIO DE VALDEMAR COUTRE CORDEIRO (CPF/MF 056.261.458-34) - INVENTARIANTE: PEDRO COUTRE CORDEIRO (CPF/MF 953.719.668-20).

**ONUS:** Consta nas fls. 721 o **TERMO DE PENHORA** do bem referente ao processo epígrafe. Em consulta junto a PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PAULO **NÃO IDENTIFICAMOS DÉBITOS FISCAIS** até a presente data 09 de fevereiro de 2023. 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. Compulsando os autos identificamos **PENHORA NO ROSTO DOS AUTOS** extraído do processo nº 001676-90.2002.8.26.0009 em tramite a 2ª Vara Cível do Foro Regional IX – Vila Prudente da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, para garantia do pagamento da dívida no valor de R\$ 88.779,65 (oitenta e oito mil, setecentos e setenta e nove reais e sessenta e cinco centavos) em 07 de julho de 2016 (fls. 567). Em pesquisa aos registros eletrônicos armazenados nos Sistemas de Acompanhamento e Informações Processuais do Tribunal Regional do Trabalho da 2ª Região, até 08/02/2023, **NÃO CONSTAM** ações trabalhistas em tramitação em face dos executados. Em consulta eletrônica ao banco de dados de processos físicos e eletrônicos de 1ª e 2ª instâncias do Tribunal Regional do Trabalho da 15ª Região, pesquisando-se os termos digitados, até 08/02/2023, **NÃO CONSTAM** ações trabalhistas em tramitação em face dos executados. Em consulta eletrônica a Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas emitidas pelo Tribunal Superior do Trabalho, até 09/02/2023, **NÃO CONSTAM** no banco nacional de devedores trabalhistas em face dos executados. 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\$ 184.358,56 (cento e oitenta e quatro mil, trezentos e cinquenta e oito reais e cinquenta e seis centavos) em fevereiro de 2017 (fls. 591-606).


**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**
**COMARCA DE SÃO PAULO**
**FORO REGIONAL IX - VILA PRUDENTE**
**4ª VARA CÍVEL**

Avenida Sapopemba nº 3740, Vila Diva - CEP 03145-000, Fone: (11)

2154-0162, São Paulo-SP - E-mail: vlprudente4cv@tjsp.jus.br

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

**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.

<b>INFORMAÇÕES DO LEILÃO</b>
------------------------------

**DATAS:** **1º LEILÃO em 10/04/2023 a partir das 09:00 horas com encerramento às 13:00 horas em 13/04/2023;** correspondente à avaliação atualizada no valor de **R\$ 383.159,24 (trezentos e oitenta e três mil, cento e cinquenta e nove reais e vinte e quatro centavos)**. Caso não haja lance, seguirá sem interrupção para o:

**2º LEILÃO em 13/04/2023 a partir das 13:01 horas que se encerrará em 04/05/2023 a partir das 13:00 horas,** correspondente à 60% (sessenta por cento) da avaliação atualizada no valor de **R\$ 229.895,54 (duzentos e vinte e nove mil, oitocentos e noventa e cinco reais e cinquenta e quatro centavos)**, que deverá ser efetuado diretamente no sistema gestor.

**AVALIAÇÃO:** **R\$ 383.159,24 (trezentos e oitenta e três mil, cento e cinquenta e nove reais e vinte e quatro centavos)**. Atualizado em janeiro/2023 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.

**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



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO PAULO**  
**FORO REGIONAL IX - VILA PRUDENTE**  
**4ª VARA CÍVEL**

Avenida Sapopemba nº 3740, Vila Diva - CEP 03145-000, Fone: (11) 2154-0162, São Paulo-SP - E-mail: vlprudente4cv@tjsp.jus.br

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

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 depósito judicial e o comprovante deverá ser imediatamente encaminhado para o e-mail: [judicial@sublimeleiloes.com.br](mailto: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 3 (três) 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


**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**
**COMARCA DE SÃO PAULO**
**FORO REGIONAL IX - VILA PRUDENTE**
**4ª VARA CÍVEL**

Avenida Sapopemba nº 3740, ., Vila Diva - CEP 03145-000, Fone: (11) 2154-0162, São Paulo-SP - E-mail: vlprudente4cv@tjsp.jus.br

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

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.

<b>CONDIÇÕES DO SISTEMA</b>
-----------------------------

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 a lienação, os lanços d everão ser o ferecidos d iretamente 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 São Paulo, aos 06 de março de 2023.

<b>DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/2006, CONFORME IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA</b>
---