

DADOS DO PROCESSO

JUIZ: CARLO MAZZA BRITTO MELFI
PROCESSO N.º: [0001248-32.1998.8.26.0564](#) - Cumprimento de Sentença
VARA: 5ª Vara Cível
COMARCA: São Bernardo do Campo do Estado de São Paulo

EXEQUENTE: CONDOMÍNIO EDIFÍCIO ITAHI (CNPJ/MF 55.039.036/0001-70) por meio de seus representantes legais;

EXECUTADOS: ROSIVALDO SOARES DE SOUZA (CPF/MF 212.279.858-00). ANGELA MARIA DE SOUZA (CPF/MF 384.199.988-34) e seus cônjuges se casados forem;

INTERESSADOS: BANCO SISTEMA S.A atual denominação do BANCO BAMERINDUS DO BRASIL SA. (CNPJ/MF 76.543.115/0001-94). MUNICÍPIO DE SÃO BERNARDO DO CAMPO. PROCESSO N.º 0060474-79.2009.8.26.60564 em tramite perante a 2ª Vara Cível da Comarca de São Bernardo do Campo do Estado de São Paulo. PROCESSO N.º 45/2003 em tramite perante a 6ª Vara Cível da Comarca de São Bernardo do Campo do Estado de São Paulo. PROCESSO N.º 0011321-91.2020.8.26.0564 em tramite perante a 8ª Vara Cível da Comarca de São Bernardo do Campo do Estado de São Paulo.

DESCRIÇÃO DO BEM

IMÓVEL: OS DIREITOS DE 01 (UM) APARTAMENTO N.º 132, localizado no G-06", sito à Rua dos Salgueiros, antiga Rua 1.072, nº 65, da quadra VI, do "CONJUNTO RESIDENCIAL PARQUE TERRA NOVA", contendo a área útil de 87,70 metros quadrados, área comum de 9,574 metros quadrados, área total de 97,274 metros quadrados, correspondendo-lhe a fração ideal de 0,4166%, confrontando pela frente de quem da Rua dos Salgueiros olha o prédio, com área livre, do lado direito com area livre, do lado esquerdo com apartamento de final "1"; e nos fundos com apartamento de final "4". O "EDIFÍCIO ITAHÍ ou G-6", acha-se construído em terreno. Designado como sendo a. Quadra VI, do CONJUNTO RESIDENCIAL PARQUE TERRA NOVA, que assim se descreve, caracteriza e confronta:- Inicia-se na intersecção do alinhamento do balão de retorno da Rua dos Salgueiros, com a divisa da Volkswagen do Brasil S/A, desse ponto segue em linha reta numa distância de 194,14 metros, confrontando á direita com a Volkswagen no Brasil S/A; desse ponto deflete à esquerda e segue em linha reta numa distância de 121,43 metros, confrontando à direita com a Volkswagen do Brasil S/A; desse ponto deflete à esquerda e segue em linha reta numa distância de 10,75 metros, confrontando à direita com a escadaria "4"; desse ponto deflete à direita e segue por um arco de curva concordante à direita, com desenvolvimento de 28,25 metros e raio de 70,75 metros, confrontando à direita com a escadaria "4" desse ponto deflete à esquerda e segue por um arco de curva a direita, não concordante com o desenvolvimento 42,21 metros e raio de 104,41 metros , confrontando à direita com a rua das Laranjeiras; desse ponto segue por arco de curva concordante a direita, com desenvolvimento de 135,80 metros e raio de 61,61 metros, confrontando à direita com a Rua das Laranjeiras; desse ponto deflete à esquerda e segue por um arco de curva concordante à esquerda, com desenvolvimento de 61,38 metros e raio de 28,45 metros, confrontando à direita com a Rua das Laranjeiras; desse ponto segue em linha reta concordante numa distância de 30,43 metros, confrontando à direita com a Rua das Laranjeiras; desse ponto deflete à esquerda e segue por um arco de curva concordante à esquerda com desenvolvimento de 16,88 metros e raio de 9,00 metros, confrontando à direita com a desembocadura das Ruas dos Salgueiros e das Laranjeiras; desse ponto segue em linha reta concordante, numa distância de 23,09 metros, confrontando à direita com a Rua dos Salgueiros; desse ponto deflete à direita e segue por um arco de curva concordante à direita, com o

desenvolvimento de 21,55 metros e raio de 20,00 metros confrontando à direita com o desenvolvimento de 21,55 metros e raio de 20,00 metros, confrontando à direita com a Rua dos Salgueiros ; desse ponto segue em linha reta concordante numa distância de 36,17 metros, confrontando à direita com a Rua dos Salgueiros ; desse ponto deflete à esquerda e segue por um arco de curva concordante à esquerda, com desenvolvimento de 8,64 metros e raio de 9,00 metros, confrontando à direita com o balão de retorno da Rua dos Salgueiros; desse ponto segue em linha reta concordante, numa distância de 3,50 metros, confrontando à direita com um balão de retorno da Rua dos Salgueiros; desse ponto deflete à direita e segue em linha reta numa distância de 20,00 metros, confrontando à direita com o balão de retorno até encontrar o ponto inicial da descrição, encerrando uma área de 19.801,42 metros quadrados. **CADASTRO MUNICIPAL: 521.008.001.110. MATRÍCULA Nº 17.890 DO 2º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE SÃO BERNARDO DO CAMPO DO ESTADO DE SÃO PAULO.**

LAUDO DE AVALIAÇÃO: O apartamento 132 está situado no 13º andar, e é constituído de 02 (dois) dormitórios, sala de jantar/estar conjugadas, banheiro social, cozinha, área de serviço, lavabo e uma vaga de garagem. Possui área útil de 87,10m² e área total de 97,274m². O Condomínio em suas áreas comuns possui como lazer academia, salão de festas, quadra poliesportiva, piscina, área gourmet com churrasqueira, playground. No item de segurança, conta com serviço de portaria com interfone, porta e portões automáticos na entrada social de na de veículos.

LOCALIZAÇÃO: R. das Laranjeiras, 690/720, Apto. 132 - Parque Terra Nova, São Bernardo do Campo - SP, 09820-480.

DEPOSITÁRIOS: ROSIVALDO SOARES DE SOUZA (CPF/MF 212.279.858-00) e ANGELA MARIA DE SOUZA (CPF/MF 384.199.988-34).

ONUS: Consta na **R.11 AÇÃO DE EXECUÇÃO** do bem referente ao processo epígrafe. Consta na **R.09 e AV.10 HIPOTECA** em favor de BANCO BAMERINDUS DO BRASIL S.A sob o CNPJ/MF 76.543.115/0001-94. Consta na **R.12 PENHORA e R.13 ARRESTO** extraída do processo nº 45/2003 em tramite perante a 6ª Vara Cível da Comarca de São Bernardo do Campo do Estado de São Paulo. Consta na **AV.14 INDISPONIBILIDADE** extraída do processo nº 0060474-79.2009.8.26.60564 em tramite perante a 2ª Vara Cível da Comarca de São Bernardo do Campo do Estado de São Paulo. Consta na **AV.15 e AV.16 PENHORA** extraída do processo nº 0011321-91.2020.8.26.0564 em tramite perante a 8ª Vara Cível da Comarca de São Bernardo do Campo do Estado de São Paulo. **CONSTAM DÉBITOS CONDOMINIAIS junto a unidade leiloadada no valor de R\$ 666.858,25 (seiscentos e sessenta e seis mil, oitocentos e cinquenta e oito reais e vinte e cinco centavos) em maio de 2022 que será atualizado a época da alienação.** Em consulta junto a PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO BERNARDO DO CAMPO identificamos **DÉBITOS FISCAIS** no valor de R\$ 23.597,14 (vinte e três mil, quinhentos e noventa e sete reais e quatorze centavos) em 08 de novembro 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.** Em pesquisa aos registros eletrônicos armazenados nos Sistemas de Acompanhamento e Informações Processuais do Tribunal Regional do Trabalho da 2ª Região, até 07/11/2023, **NÃO CONSTAM** ação trabalhista 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 07/11/2023, **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 08/11/2023, **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\$ 666.858,25 (seiscentos e sessenta e seis mil, oitocentos e cinquenta e oito reais e vinte e cinco centavos) em maio de 2022. (fls. 1322 – 1325).
- 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 19/01/2024 a partir das 09:00 horas com encerramento às 13:00 horas em 22/01/2024;** correspondente à avaliação atualizada no valor de **R\$ 363.918,05 (trezentos e sessenta e três mil, novecentos e dezoito reais e cinco centavos)**. Caso não haja lance, seguirá sem interrupção para o:
- 2º LEILÃO que se encerrará em 12/02/2024 a partir das 13:00 horas,** correspondente à 65% (sessenta e cinco por cento) da avaliação atualizada no valor de **R\$ 236.546,73 (duzentos e trinta e seis mil, quinhentos e quarenta e seis reais e setenta e três centavos)**, que deverá ser efetuado diretamente no sistema gestor.
- AVALIAÇÃO:** **R\$ 363.918,05 (trezentos e sessenta e três mil, novecentos e dezoitos reais e cinco centavos)**. Atualizado em outubro/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.
- 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 depósito judicial 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 lances 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 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).

São Bernardo do Campo, 13 de novembro de 2023.

CARLO MAZZA BRITTO MELFI

Juiz de Direito