



SUBLIME LEILÕES

abraça o extraordinário

DADOS DO PROCESSO

JUIZ: DIEGO BOCUHY BONILHA
PROCESSO Nº: [1066968-59.2018.8.26.0100](#) - Execução de Título Extrajudicial
VARA: 30ª Vara Cível
COMARCA: Foro Central da Comarca da Capital do Estado de São Paulo

EXEQUENTE: BANCO BRADESCO S/A (CNPJ/MF 60.746.948/0001-12) por meio de seus representantes legais;

EXECUTADOS: ARMEC CLIMATIZAÇÃO E VENTILAÇÃO EIRELI-EPP (CNPJ/MF 17.886.182/0001-42) por meio de seus representantes legais; EDUARDO BRUNACCI (CPF/MF 076.622.868-19) e seu cônjuge se casado for;

INTERESSADOS: RODRIGO BARBOSA RAMOS DE MENEZES (CPF/MF 279.356.008 -13). ANDREA ASSIS BRUNACCI (CPF/MF 065.171.258-09). PREFEITURA MUNICIPAL DE ILHA COMPRIDA. PROCESSO Nº 0002925-06.2017.4.03.6126 em tramite perante a 2ª Vara Federal da Comarca de São Bernardo do Campo do Estado de São Paulo. PROCESSO Nº 1057791-71.2018.8.26.0100 em tramite perante a 40ª Vara Cível do Foro Central da Comarca da Capital do Estado de São Paulo.

DESCRIÇÃO DO BEM

IMÓVEL: 01 (UM) LOTE SOB Nº 09 (NOVE) DA QUADRA 20 (VINTE), do loteamento denominado "Balneário Jardim Portugal", situado na Ilha Comprida, perímetro urbano deste município de Iguape, medindo 12,00m, de frente para Praça Nossa Senhora de Fatima, igual à largura nos fundos, e por 25,00m, de frente aos fundos em ambos os lados, encerrando a área de 300,00m²; confrontando do lado direito de quem da Praça olha o imóvel com o lote 05, e do lado esquerdo com o lote 10, e nos fundos com o lote, digo, e nos fundos com partes do lote 08, todos da mesma quadra. Conforme AV.03 CRIAÇÃO DO MUNICÍPIO com território delimitado e desmembrado dos Municípios de Iguape e Cananéia, passando a pertencer em sua totalidade à Comarca de Iguape/SP. CADASTRO MUNICIPAL: 062.020.009.3 (conforme AV.05). **MATRÍCULA Nº 46.008 DO 1º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DA IGUAPE DO ESTADO DE SÃO PAULO.**

LAUDO DE AVALIAÇÃO: Lote de terreno sem benfeitorias com área total de 300m².

LOCALIZAÇÃO: Balneário Jardim Portugal, Ilha Comprida - SP, 11925-000.

DEPOSITÁRIO: EDUARDO BRUNACCI (CPF/MF 076.622.868-19).

ONUS: Consta na AV.08 e AV.11 PENHORA do bem referente ao processo epígrafe. Consta na AV.04 RESTRIÇÃO AMBIENTAL - o imóvel encontra-se inserido em área de proteção ambiental denominada APA da Ilha Comprida. Consta na AV.09 INDISPONIBILIDADE extraída do processo nº 0002925-06.2017.4.03.6126 em tramite perante a 2ª Vara Federal da Comarca de São Bernardo do Campo do Estado de São Paulo. Consta na AV.10 PENHORA extraída do processo nº 1057791-71.2018.8.26.0100 em tramite perante a 40ª Vara Cível do Foro Central da Comarca da Capital do Estado de São Paulo. Não foi possível a consulta de débitos fiscais junto à PREFEITURA MUNICIPAL DE ILHA COMPRIDA. 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). Em pesquisa aos registros eletrônicos armazenados nos Sistemas de Acompanhamento e Informações Processuais do Tribunal Regional do Trabalho da 2ª Região, até 10/04/2025, **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 10/04/2025, **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 11/04/2025, **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\$ 374.003,31 (trezentos e setenta e quatro mil, três reais e trinta e um centavos) em 31 de maio de 2021 (fls. 231-232).
- 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, observada a ordem de preferência, nos termos do art. 130, § único do Código Tributário Nacional, cominado com o art. 908, § 1º do Código de Processo Civil.

INFORMAÇÕES DO LEILÃO

- AVALIAÇÃO:** **R\$ 29.110,60 (vinte e nove mil, cento e dez reais e sessenta centavos)** em abril/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 09/06/2025 a partir das 09:00 horas com encerramento às 14:00 horas em 12/06/2025;** correspondente à avaliação atualizada. Caso não haja lance, seguirá sem interrupção para o:
- 2º LEILÃO que se encerrará em 03/07/2025 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. Caso haja sobra do produto da arrematação, poderá ser solicitada ao MM. Juízo a respectiva dedução, (termos do art. 882, § 1º do Código de Processo Civil cominado com o art. 7º, caput e § 4º 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 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 n° 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 n° 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). Conforme dispõem o art. 893 do CPC: "Se o leilão for de diversos bens e houver mais de um lançador, terá preferência aquele que se propuser a arrematá-los todos, em conjunto, oferecendo, para os bens que não tiverem lance, preço igual ao da avaliação e, para os demais, preço igual ao do maior lance que, na tentativa de arrematação individualizada, tenha sido oferecido para eles".

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 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 Paulo, 14 de abril de 2025.

DIEGO BOCUHY BONILHA

Juiz de Direito