

DADOS DO PROCESSO

JUÍZA: VIVIAN LABRUNA CATAPANI
PROCESSO N.º: [0601036-32.2008.8.26.0007](#) - Execução Hipotecária do Sistema Financeiro da Habitação
VARA: 4ª Vara Cível
COMARCA: Foro Regional VII – Itaquera da Comarca da Capital do Estado de São Paulo
EXEQUENTE: **TRANSCONTINENTAL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA (CNPJ/MF 60.426.855/0001-00)** por meio de seus representantes legais;
EXECUTADO: **ASSUERO GOMES MONTEIRO (CPF/MF 091.398.658-51), MARTA FERREIRA MONTEIRO (CPF/MF 143.738.418-88)** e seus cônjuges, se casados forem;
INTERESSADOS: **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO PARQUE RESIDENCIAL GUAINASES (CNPJ/MF 61.590.576/0001-40). CAIXA ECONÔMICA FEDERAL (CNPJ/MF 00.360.305/001-04). PROCESSO nº 836.365-1/96-6** em tramite perante a Vara das Execuções Fiscais da Fazenda Pública da Comarca da Capital do Estado de São Paulo. **PROCESSO nº 802.246-1/98-9** em tramite perante a Vara das Execuções Fiscais da Fazenda Pública da Comarca da Capital do Estado de São Paulo. **PROCESSO nº 538.701-9/98-1** em tramite perante a Vara das Execuções Fiscais da Fazenda Pública da Comarca da Capital do Estado de São Paulo.

DESCRIÇÃO DO BEM

IMÓVEL: **01 (UM) APARTAMENTO N.º 72**, localizado no 3º pavimento situado na lâmina frontal, bloco “C”, do Prédio “B”, do “Condomínio Parque Residencial Guaianazes”, sito à rua Otelo Augusto Ribeiro, nº 1150, no Distrito de Guaianazes, possuindo uma área útil ou privativa de 53,38m², uma área comum de 59,6262m², e uma área de 10,92m², correspondente a uma vaga de estacionamento de veículo totalizando 123,9262m²; de área construída, cabendo-lhe uma fração ideal no terreno 0,411455%. **CADASTRO MUNICIPAL:** 115.342.0363-9. **MATRÍCULA N.º 27.215 DO 7.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DA CAPITAL DO ESTADO DE SÃO PAULO**

LAUDO DE AVALIAÇÃO: O apartamento de nº 72, localizado no 3º pavimento, Bloco C do Prédio B do Condomínio Parque Residencial Guaianazes é constituído de: sala, 2 dormitórios, banheiro, cozinha, área de serviço e 1 vaga de garagem coberta. Possui área útil de 53,38m², área comum de 59,62m² e área da vaga de garagem de 10,92m², totalizando 123,92m². O prédio possui portaria, térreo e 3 pavimentos. Não possui elevadores. O imóvel está localizado em uma região mista, com uso comercial e residencial, onde a ocupação comercial se dá por comércios diversos, como padaria, supermercados, postos de serviços, entre outros e a ocupação residencial por casas unifamiliares e condomínios.

LOCALIZAÇÃO: Rua Otelo Augusto Ribeiro, 940, Apto. 72, Bloco C, Prédio B, Guaianazes, São Paulo - SP, 08412-000.

DEPOSITÁRIOS: ASSUERO GOMES MONTEIRO (CPF/MF 091.398.658-51). MARTA FERREIRA MONTEIRO (CPF/MF 143.738.418-88).

ONUS: Consta nas fls. 211 o **TERMO DE PENHORA** do bem referente ao processo epígrafe. Consta na **R.10 e AV.11 HIPOTECA** do bem referente ao processo epígrafe. Consta na **AV.12 CAUÇÃO** em favor da CAIXA ECONÔMICA FEDERAL sob o CNPJ/MF 00.360.305/0001-40. Consta na **R.13 ARRESTO** extraído do processo nº 836.365-1/96-6 em tramite perante a Vara das

Execuções Fiscais da Fazenda Pública da Comarca da Capital do Estado de São Paulo. Consta na **R.14 ARRESTO** extraído do processo nº 802.246-1/98-9 em tramite perante a Vara das Execuções Fiscais da Fazenda Pública da Comarca da Capital do Estado de São Paulo. Consta na **R.15 ARRESTO** extraído do processo nº 538.701-9/98-1 em tramite perante a Vara das Execuções Fiscais da Fazenda Pública da Comarca da Capital do Estado de São Paulo. Em consulta junto a PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PAULO **NÃO IDENTIFICAMOS DÉBITOS FISCAIS** até a presente data 06 de junho de 2024. 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 05/06/2024, **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 05/06/2024, **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 06/06/2024, **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\$ 202.103,36 (duzentos e dois mil, cento e três reais e trinta e seis centavos) em 15 de janeiro de 2019 (fls. 447-449).
- 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:** Os leilões ocorrerão em **uma única etapa**, conforme os horários abaixo:
- Início em 05/08/2024 a partir das 09:00 horas e encerrará em 04/09/2024 a partir das 14:00 horas**, correspondente ao valor de avaliação atualizado em maio/2024 com base nos índices da Tabela Prática do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo no importe de **R\$ 171.357,79 (cento e setenta e um mil, trezentos e cinquenta e sete reais e setenta e nove centavos)**, os lances deverão ser efetuados diretamente no sistema.
- 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

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 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 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 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, 16 de julho de 2024.

VIVIAN LABRUNA CATAPANI

Juíza de Direito