

DADOS DO PROCESSO

JUIZ: **MATEUS VELOSO RODRIGUES FILHO**
PROCESSO N.º: [1000603-67.2021.8.26.0116](#) - Execução de Título Extrajudicial
VARA: 1ª Vara Cível
COMARCA: Campos do Jordão do Estado de São Paulo

EXEQUENTE: **CONDOMÍNIO VILLAGE DE LA COLLINE (CNPJ/MF 13.641.672/0001-28)** por meio de seus representantes legais;

EXECUTADOS: **ALESSANDRA CORTE PIMENTA (CPF/MF 220.868.728-01), ALEXANDRE ALBERTO CORTE (CPF/MF 943.118.978-04)** e seus respectivos cônjuges, se casados forem;

INTERESSADOS: **BANCO SAFRA S/A (CNPJ/MF 58.160.789/0001-28). PREFEITURA DE CAMPOS DO JORDÃO. PROCESSO nº 1094894-78.2019.8.26.0100** em tramite perante a 12ª Vara Cível do Foro Regional II - Santo Amaro da Comarca da Capital do Estado de São Paulo. **PROCESSO nº 1131978-16.2019.8.26.0100** em tramite perante a 35ª Vara Cível do Foro Central da Comarca da Capital do Estado de São Paulo.

DESCRIÇÃO DO BEM

IMÓVEL: **01 (UM) APARTAMENTO N.º 229** (em construção), a ser localizado no 1º pavimento, Bloco 2, do Condomínio denominado "VILLAGE DE LA COLLINE", situado na avenida Dr. Januário Miraglia nº 3.050, possuindo uma área privativa de 97,52m², área comum de 91,76288m² e área de garagem de 23,04m², que corresponde as vagas n.ºs. 23-A e 23-B, localizadas no subsolo do edifício, totalizando a área de 212,322688m² e correspondendo-lhe uma fração ideal de 1,772240% no terreno designado como Gleba B, da Quadra K, do Loteamento VILA EVEREST, situado entre as vilas Jaguaribe e Capivari, onde se situará o edifício. **CADASTRO MUNICIPAL: 02.016.059. MATRÍCULA N.º 28.484 DO 1.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE CAMPOS DO JORDÃO DO ESTADO DE SÃO PAULO.**

LAUDO DE AVALIAÇÃO: Apartamento Duplex nº 229 com 2 vagas de garagem determinadas localizadas no subsolo.
Pavimento Inferior possui: Sala de estar e jantar conjugadas, com lareira e varanda, hall de circulação, lavabo, cozinha, área de serviço e escada de acesso ao pavimento superior (sótão);
Pavimento Superior (sótão) constitui: 1 dormitório com suíte e respectivo banheiro, 1 dormitório com varanda, banheiro, sala de som/tv, circulação e escada de acesso ao pavimento inferior. Possui área privativa de 97,52m², área comum de 91,76m² e área total de 212,32m².

LOCALIZAÇÃO: Av. Januário Miraglia, 3050, Apto. 229, Bloco 2, Vila Everest, Campos do Jordão - SP, 12460-000.

DEPOSITÁRIOS: ALESSANDRA CORTE PIMENTA (CPF/MF 220.868.728-01) e ALEXANDRE ALBERTO CORTE (CPF/MF 943.118.978-04).

ONUS: Consta nas fls. 156-157 o TERMO DE PENHORA do bem referente ao processo epígrafe. Consta na **AV.17 PENHORA** do bem referente ao processo epígrafe. Consta na **AV.15 PENHORA** extraída do processo nº 1094894-78.2019.8.26.0100 em tramite perante a 12ª Vara do Cível do Foro Regional II - Santo Amaro da Comarca da Capital do Estado de São Paulo. Consta na **AV.16 PENHORA** extraída do processo nº 1131978-16.2019.8.26.0100 em tramite perante a 35ª Vara Cível do Foro Central da

Comarca da Capital do Estado de São Paulo. **CONSTAM DÉBITOS CONDOMINIAIS** junto a unidade leiloada no valor de R\$ 84.751,05 (oitenta e quatro mil, setecentos e cinquenta e um reais e cinco centavos) em dezembro de 2023 que será atualizado a época da alienação. O arrematante arcará com os débitos pendentes que recaiam sobre o bem, exceto os decorrentes de débitos fiscais e tributários conforme o artigo 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional. Em consulta junto a PREFEITURA DE CAMPOS DO JORDÃO identificamos **DÉBITOS FISCAIS** no valor de R\$ 8.152,17 (oito mil, cento e cinquenta e dois reais e dezessete centavos) em 28 de novembro de 2023. Em pesquisa aos registros eletrônicos armazenados nos Sistemas de Acompanhamento e Informações Processuais do Tribunal Regional do Trabalho da 2ª Região, até 27/11/2023, **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 27/11/2023, **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 28/11/2023, **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\$ 84.751,05 (oitenta e quatro mil, setecentos e cinquenta e um reais e cinco centavos) em dezembro de 2023.

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 23/02/2024 a partir das 09:00 horas e encerrará em 25/03/2024 a partir das 14:00 horas, correspondente à 50% (cinquenta por cento) do valor de avaliação atualizado no importe de **R\$ 381.919,65 (trezentos e oitenta e um mil, novecentos e dezenove reais e sessenta e cinco centavos)**, que deverá ser efetuado diretamente no sistema gestor.

AVALIAÇÃO: **R\$ 763.839,30 (setecentos e sessenta e três mil, oitocentos e trinta e nove reais e trinta 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 boleto bancário 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).

Campos do Jordão, 18 de dezembro de 2023.

MATEUS VELOSO RODRIGUES FILHO

Juiz de Direito