

**DADOS DO PROCESSO**

**JUIZ:** RICARDO CUNHA DE PAULA  
**PROCESSO Nº.** [0013019-27.2020.8.26.0405](#) - Cumprimento de Sentença  
**VARA:** 4ª Vara Cível  
**COMARCA:** Osasco do Estado de São Paulo

**EXEQUENTE:** CONJUNTO RESIDENCIAL GUIMARÃES ROSA LADO B (CNPJ/MF 11.399.775/0001-06) por meio de seus representantes legais;

**EXECUTADO:** ALESSANDRO XAVIER DE OLIVEIRA (CPF/MF 282.559.798-83) e seu cônjuge se casado for;

**INTERESSADOS:** COOPERATIVA HABITACIONAL SOLOLAR (CNPJ/MF 00.530.522/0001-03). MERCADO PAGO INSTITUIÇÃO DE PAGAMENTO LTDA (CNPJ/MF 10.573.521/001-91). PREFEITURA MUNICIPAL DE OSASCO.

**DESCRIÇÃO DO BEM**

**IMÓVEL:** OS DIREITOS DE 01 (UM) APARTAMENTO nº 41, localizado no 3º pavimento do Bloco 1, do Condomínio Residencial Guimarães Rosa – Lado B, situado na Rua João Guimarães Rosa, nº 200, Vila Quitaúna, nesta cidade, contendo a área privativa coberta edificada de 56,32m², área comum coberta edificada de 10,000m², área total edificada de 66,320m², área comum descoberta de 47,707m², área total edificada/descoberta de 114,027m² e fração ideal no terreno de 0,1488% cabendo o direito a uma vaga de estacionamento indeterminada e descoberta. **CADASTRO MUNICIPAL: 800.859.253.4. MATRÍCULA Nº 89.913 DO 1º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DA OSASCO DO ESTADO DE SÃO PAULO.**

**LAUDO DE AVALIAÇÃO:** O Condomínio Residencial Guimarães Rosa-Lado B é constituído por 21 blocos com 672 apartamentos residenciais, entrada social e de garagem com acesso pela Avenida Santiago Radilha. O apartamento nº 41 possui: 02 (dois) dormitórios, banheiro, sala para dois ambientes, cozinha e área de serviço conjugadas e uma vaga de garagem descoberta e indeterminada (LAUDO COMPARATIVO).

**LOCALIZAÇÃO:** Rua Guimarães Rosa, 590, Bloco 01, Unidade 41, Veloso, Osasco - SP, 06160-040.

**DEPOSITÁRIO:** ALESSANDRO XAVIER DE OLIVEIRA (CPF/MF 282.559.798-83).

**ONUS:** Consta na **AV.01 PENHORA** do bem referente ao processo epígrafe. Compulsando os autos identificamos necessidade de **REGULARIZAÇÃO REGISTRAL** por ausência da transferência de propriedade (instrumento particular quitado, vide fls. 83), responsabilizando o arrematante pela mencionada regularização. Conforme informado às fls. 83-84, a Cooperativa aceitou a penhora da propriedade plena. **CONSTAM DÉBITOS CONDOMINIAIS** junto a unidade leiloadas no valor de R\$ 54.654,94 (noventa e quatro mil, seiscentos e cinquenta e quatro reais e noventa e quatro centavos) em dezembro de 2020 que será atualizado a época da alienação. Em consulta junto a PREFEITURA MUNICIPAL DE OSASCO identificamos **DÉBITOS FISCAIS** no valor de R\$ 13.649,50 (treze mil, seiscentos e quarenta e nove reais e cinquenta centavos) em 15 de dezembro de 2023. 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, e exceto os débitos de condomínio (que possuem natureza

propter rem), os quais ficam sub-rogados no preço da arrematação. Em pesquisa aos registros eletrônicos armazenados nos Sistemas de Acompanhamento e Informações Processuais do Tribunal Regional do Trabalho da 2ª Região, até 14/12/2023, **NÃO CONSTA** ação trabalhista em tramitação em face do executado. 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 14/12/2023, **NÃO CONSTA** ação trabalhista em tramitação em face do executado. Em consulta eletrônica a Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas emitidas pelo Tribunal Superior do Trabalho, até 15/12/2023, **NÃO CONSTA** no banco nacional de devedores trabalhistas em face do executado. 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\$ 54.654,94 (cinquenta e quatro mil, seiscentos e cinquenta e quatro reais e noventa e quatro centavos) em 16 de dezembro de 2020 (fls.29).
- 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 26/02/2024 a partir das 09:00 horas com encerramento às 14:00 horas em 29/02/2024;** correspondente à avaliação atualizada no valor de **R\$ 267.633,02 (duzentos e sessenta e sete mil, seiscentos e trinta e três reais e dois centavos)**. Caso não haja lance, seguirá sem interrupção para o:
- 2º LEILÃO que se encerrará em 21/03/2024 a partir das 14:00 horas,** correspondente à 50% (cinquenta por cento) da avaliação atualizada no valor de **R\$ 133.816,51 (cento e trinta e três mil, oitocentos e dezesseis reais e cinquenta e um centavos)**, que deverá ser efetuado diretamente no sistema gestor.
- AVALIAÇÃO:** **R\$ 267.633,02 (duzentos e sessenta e sete mil, seiscentos e trinta e três reais e dois centavos)**. Atualizado em novembro/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 comissão devida ao Leiloeiro será de 6% (seis 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](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 n° 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 n° 1625/2009 CSM/TJSP). Se o exequente arrematar os bens e for o único credor, não estará obrigado a exhibir 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, 18 de dezembro de 2023.

**RICARDO CINHA DE PAULA**

Juiz de Direito