

**DADOS DO PROCESSO**

**JUIZ:** CARLO MAZZA BRITTO MELFI  
**PROCESSO N°:** [1012221-96.2016.8.26.0564](#) - Execução de Título Extrajudicial  
**VARA:** 5ª Vara Cível  
**COMARCA:** São Bernardo do Campo do Estado de São Paulo

**EXEQUENTE:** CONDOMÍNIO MANSÃO IMPERIAL (CNPJ/MF 15.086.235/0001-15) por meio de seus representantes legais;

**EXECUTADOS:** FLORACI PAULO CORREIA (CPF/MF 176.394.438-73); JOSIAS ONEBS ROSSI (CPF/MF 113.166.228-86) e seus respectivos cônjuges, se casados forem;

**INTERESSADOS:** BANCO BRADESCO S.A (CNPJ/MF 60.746.948/0001-12). PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO BERNARDO DO CAMPO.

**DESCRIÇÃO DO BEM**

**IMÓVEL:** OS DIREITOS DE 01 (UM) APARTAMENTO Nº 44, LOCALIZADO NO 4º ANDAR DO EDIFÍCIO BOUBON (TORRE B), parte integrante do empreendimento imobiliário denominado CONDOMÍNIO MANSÃO IMPERIAL, com acesso pelo nº 300 da RUA PRINCESA FRANCISCA CAROLIA; composto de sala de estar/jantar, terraço com local para churrasqueira, lavabo, sala íntima com terraço, rouparia, área de circulação, um dormitório do tipo suíte com espaço para armário e terraço, três dormitórios do tipo suíte, cozinha com copa e depósito e área de serviço com W.C e depósito; com área privativa de 242,170m<sup>2</sup> (já incluída a área de 3,670m<sup>2</sup> correspondente ao depósito vinculado nº 162, situado no 1º subsolo), área comum de 147.367m<sup>2</sup>, sendo coberta de 96,759m<sup>2</sup> e descoberta de 50,608m<sup>2</sup>, já incluída a área correspondente a 03 vagas de garagem, localizadas na garagem coletiva, perfazendo um total de 389,537m<sup>2</sup>, correspondendo à fração ideal de 0,005367 do terreno, com área total edificada de 338,929m<sup>2</sup>. A unidade confronta, de quem de dentro do apartamento olha para a Avenida Pery Rochetti, pela frente, com hall de serviço, vazio, com o hall de serviço aéreo sobre áreas do condomínio. O mencionado edifício acha-se construído em terreno com a área de 8.835,12 m<sup>2</sup>, localizado nas Rua Princesa Francisca Carolina, Avenida Pery Ronchetti, Avenida Wallace Simonsen e Alameda Dom Pedro Alcântara. **CADASTRO MUNICIPAL: 004.037.011.116. MATRÍCULA Nº 125.271 DO 1º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE SÃO BERNARDO DO CAMPO DO ESTADO DE SÃO PAULO.**

**LAUDO DE AVALIAÇÃO**

**APARTAMENTO:** Composto por 04 (dormitórios) sendo 03 suítes, sala 03 ambientes, cozinha, copa, 02 W'cs sociais, área de serviço e terraço gourmet. O mesmo possui duas vagas de garagem (duplas), totalizando 4 vagas cobertas, fixas e demarcadas no primeiro subsolo do condomínio, além de um depósito atrelado ao apartamento.

**CONDOMÍNIO:** O condomínio Mansão Imperial é suprido por serviço de portaria 24h, circuito de câmeras fechado (CFTV), portões eletrônicos para acessos de pedestres e veículos e o mesmo é composto por 2 torres, sendo que cada torre possui 4 blocos, totalizando desta forma 8 blocos que compõe o condomínio. Cada torre possui 1 elevador de serviço que atende os 4 blocos pertencentes a ela, bem como 1 elevador de serviço privativo para cada bloco, totalizando desta forma, 2

elevadores de serviço e 8 elevadores sociais. O Condomínio possui: piscina com raia aquecida, piscinas adulto e infantil, quadra de tênis, quadra poliesportiva, sauna, salão de festas, segurança 24 horas, espaço gourmet, home de cinema adulto/infantil, brinquedoteca, playground, squash, academia, área de churrasco, jardim, salão d jogos "tenn", Spa e pet palce.

**IMEDIAÇÕES:** Apartamento alto padrão, com excelente localização, fácil acesso à Rodovia Anchieta, Shopping Metrópole, Parque da Juventude Città Di Maróstica e comércios dos mais variados seguimentos na região.

**LOCALIZAÇÃO:** R. Princesa Francisca Carolina, 300, Apto. 44 B - Nova Petrópolis, São Bernardo do Campo - SP, 09770-340.

**DEPOSITÁRIOS:** FLORACI PAULO CORREIA (CPF/MF 176.394.438-73) e JOSIAS ONEBS ROSSI (CPF/MF 113.166.228-86).

**ONUS:** Consta na **AV.06 PENHORA** do bem referente ao processo epígrafe. Consta na **R.04 ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** em favor do BANCO BRADESCO S/A sob CNPJ/MF 60.746.948/0001-12. Em consulta junto a PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO BERNARDO DO CAMPO identificamos **DÉBITOS FISCAIS** no valor de R\$ 7.186,21 (sete mil, cento e oitenta e seis reais e vinte e um centavos) em 03 de setembro de 2020. 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 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 02/09/2020, **NÃO CONSTAM** ações trabalhistas em tramitação 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\$ 116.390,51 (cento e dezesseis mil, trezentos e noventa reais e cinquenta e um centavos) em 27 de agosto de 2020.

**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:** **1ª LEILÃO em 13/01/2021 a partir das 09:00 horas com encerramento às 16:00 horas em 16/01/2021;** correspondente à avaliação atualizada no valor de **R\$ 1.777.095,58 (um milhão, setecentos e setenta e sete mil, noventa e cinco reais e cinquenta e oito centavos).** Caso não haja lance, seguirá sem interrupção para o:

**2ª LEILÃO** que se encerrará em **06/02/2021** a partir das **16:00** horas, correspondente à 65% (sessenta e cinco por cento) da avaliação atualizada no valor de **R\$ 1.155.112,12 (um milhão, cento e cinquenta e cinco mil, cento e doze reais e doze centavos)**, que deverá ser efetuado diretamente no sistema gestor.

**AVALIAÇÃO:** **R\$ 1.777.095,58 (um milhão, setecentos e setenta e sete mil, noventa e cinco reais e cinquenta e oito centavos)**. Atualizado em agosto/2020 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:** LUIZ CARLOS MONTEIRO - JUCESP nº 909.

**CADASTRO:** Os interessados em ofertar lances deverão se cadastrar previamente no site do Leiloeiro, aceitar os termos e condições informados e encaminhar cópias autenticadas dos seguintes documentos: I – Pessoa Física: RG, CPF e comprovante de endereço (certidão de casamento se casado for); II – Pessoa Jurídica: Contrato Social, comprovante de endereço, documentos pessoais do sócio (RG e CPF) ou procuração com firma reconhecida da assinatura, 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 venda, e sendo o valor da arrematação superior ao valor de avaliação, seja esta majorada para 10% (dez por cento) 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 devida nomeação deste auxiliar, 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 pelo e-mail: [judicial@sublimeleiloes.com.br](mailto:judicial@sublimeleiloes.com.br).

**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. 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.

<b>CONDIÇÕES DO SISTEMA</b>
-----------------------------

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). 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 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).

São Bernardo do Campo, 15 de setembro de 2020.

**CARLO MAZZA BRITTO MELFI**

Juiz de Direito