

DADOS DO PROCESSO

JUIZ: PEDRO HENRIQUE DO NASCIMENTO OLIVEIRA
PROCESSO Nº. [1006301-50.2019.8.26.0625](#) - Execução de título extrajudicial
VARA: 4ª Vara Cível
COMARCA: Taubaté do Estado de São Paulo

EXEQUENTE: CONDOMÍNIO ROSSI IDEAL JACARANDÁS (CNPJ/MF 20.646.876/0001-17) por meio de seus representantes legais;

EXECUTADO: RODOLITA EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA (CNPJ/MF 12.216.674/0001-07) por meio de seus representantes legais;

INTERESSADOS: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL (CNPJ/MF 00.360.305/0001-04). DANIEL & SALTON LEITES CONSULTORES ASSOCIADOS LTDA (CNPJ/MF 04.109.813/0001-75). PROCESSO Nº 0006270-64.2018.8.26.0566 em tramite perante a 3ª Vara Cível da Comarca de São Carlos do Estado de São Paulo. PROCESSO Nº 0005350-94.2017.8.26.0576 em tramite perante a 1ª Vara Cível da Comarca de São José do Rio Preto do Estado de São Paulo.

DESCRIÇÃO DO BEM

IMÓVEL: OS DIREITOS DE 01 (UM) APARTAMENTO nº 31, localizado no 3º pavimento do BLOCO 5 – BEGONIA do condomínio denominado “ROSSI IDEAL JACARANDÁS”, com acesso pelo nº 630 da Avenida Manoel Antônio de Carvalho, no bairro da Água Quente, nesta cidade, com área privativa de 43,39m², área comum de 41,872m², dos quais 10,35m² se referem a uma vaga de garagem indeterminada, totalizando 85,262m², correspondendo-lhe uma fração ideal no terreno e nas coisas comuns do condomínio de 0,4872%, cadastrado na Prefeitura Municipal no BC sob nº 6.3.051.154.040. **CADASTRO MUNICIPAL:** 6.3.051.154.040. **MATRÍCULA Nº 123.902 DO 1º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE TAUBATÉ DO ESTADO DE SÃO PAULO.**

LAUDO DE AVALIAÇÃO: Apartamento com 2 dormitórios, 1 banheiro social, cozinha, sala, área de serviço e vaga de garagem indeterminada, com área privativa de 43,39m², área comum de 41,872m² dos quais 10,35m² corresponde a vaga de garagem e área total de 85,262m². Unidade ainda não teve moradores. Conta com região de relevo plano, grande índice de ocupação, com bom conceito imobiliário, dotada de todas as infraestruturas públicas como água, esgoto, luz elétrica, escolas e áreas de lazer.

LOCALIZAÇÃO: Av. Manoel Antônio de Carvalho, 630, Apto. 31, 3º andar, bloco 5 - Jardim Jaraguá, Taubaté - SP, 12062-470.

DEPOSITÁRIO: RODOLITA EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA (CNPJ/MF 12.216.674/0001-07).

ONUS: Consta nas fls. 209 o TERMO DE PENHORA do bem referente ao processo epígrafe. Consta na **AV.03 PENHORA** do bem referente ao processo epígrafe. Consta na AV.01 HIPOTECA em favor a CAIXA ECONÔMICA FEDERAL-CEF sob o CNPJ/MF 00.360.305/0001-04, mencionado contrato encontra-se integralmente quitado (fls. 283-292) dos autos. Consta na **AV.04 INDISPONIBILIDADE** extraída do processo nº 0006270-64.2018.8.26.0566 em tramite perante a 3ª Vara Cível da Comarca de São Carlos do Estado de São Paulo. Consta na **AV.05 INDISPONIBILIDADE**

extraída do processo nº 0005350-94.2017.8.26.0576 em tramite perante a 1ª Vara Cível da Comarca de São José do Rio Preto do Estado de São Paulo. 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. 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\$ 33.730,83 (trinta e três mil, setecentos e trinta reais e oitenta e três centavos) em 22 de março de 2022 (fls. 481-482).
- 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 04/07/2022 a partir das 09:00 horas com encerramento às 14:00 horas em 07/07/2022;** correspondente à avaliação atualizada no valor **R\$ 149.105,71 (cento e quarenta e nove mil, cento e cinco reais e setenta e um centavos)**. Caso não haja lance, seguirá sem interrupção para o:
- 2º LEILÃO que se encerrará em 28/07/2022 a partir das 14:00 horas,** correspondente à 50% (cinquenta por cento) da avaliação atualizada no valor de **R\$ 74.552,85 (setenta e quatro mil, quinhentos e cinquenta e dois reais e oitenta e cinco centavos)** que deverá ser efetuado diretamente no sistema gestor.
- AVALIAÇÃO:** **R\$ 149.105,71 (cento e quarenta e nove mil, cento e cinco reais e setenta e um centavos)**. Atualizado em abril/2022 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% (seis por cento) sobre o valor da arrematação e sendo esta superior ao valor de avaliação, 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 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 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 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).

Taubaté, 2 de maio de 2022.

PEDRO HENRIQUE DO NASCIMENTO OLIVEIRA

Juiz de Direito