

DADOS DO PROCESSO

JUIZA: CLARISSA RODRIGUES ALVES
PROCESSO Nº. [1120935-58.2014.8.26.0100](#) - Execução de Título Extrajudicial
VARA: 4ª Vara Cível
COMARCA: Foro Central da Comarca da Capital do Estado de São Paulo

EXEQUENTES: BANCO BMG S/A (CNPJ/MF 61.186.680/0001-74), LEE, BROCK CAMARGO ADVOGADOS (CNPJ/MF 00793.310/0001-00) por meio de seus representantes legais;

EXECUTADOS: DIRCE DE OLIVEIRA MAIA (CPF/MF 047.823.378-76), JOSÉ BENEDITO GUERRA MAIA (CPF/MF 748.922.078-53) e seus respectivos cônjuges se casados forem; AGROMAIA INDUSTRIA E COMÉRCIO, IMPORTAÇÃO E EXPORTAÇÃO DE PRODUTOS AGROPECUÁRIOS LTDA (CNPJ/MF 03.027.918/0001-12) por meio de seus representantes legais;

INTERESSADOS: ALEXANDRE JOSÉ COCITO FRANÇA (CPF/MF 103.279.398-85). MARIANA PAIOTTI FRANÇA (CPF/MF 103.440.238-26). CLAUDINEI NUNES DE ALMEIDA (CPF/MF 151.376.928-67). MARTA SILVA DE OLIVEIRA ALMEIDA (CPF/MF 307.319.528-98). OSMAR ARCÍDIO MAGGIONI. ALEXANDRE VIEGAS. LUIS ARMANDO SILVA MAGGIONI. OURO SAFRA INDÚSTRIA E COMÉRCIO LTDA (CNPJ/MF 07.191.228/0001-55). V.V.C. PARTICIPAÇÕES LTDA (CNPJ/MF 08.851.494/0001-20). OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE SÃO MIGUEL ARCANJO/S. ASSOCIAÇÃO DOS ADVOGADOS DO BANCO DO BRASIL – ASABB (CNPJ/MF 00.438.999/0001-55). CONDOMÍNIO EDIFÍCIO SERRA DOS ITATINS (CNPJ/MF 51.671.675/0001-01). PROCURADORIA GERAL DA UNIÃO. PREFEITURA MUNICIPAL DE CAPELA DO ALTO. PREFEITURA MUNICIPAL DE PERUÍBE. PROCESSO Nº 0002901-79.2014.8.26.0444 em tramite perante a Vara Única da Comarca de Pilar do Sul do Estado de São Paulo. PROCESSO Nº 0000296-29.2015.8.26.0444 em tramite perante a Vara Única da Comarca de Pilar do Sul do Estado de São Paulo. PROCESSO Nº 1011260-29.2015.8.26.0100 em tramite perante a 19ª Vara Cível do Foro Central da Comarca da Capital do Estado de São Paulo. PROCESSO Nº 0000286-82.2015.8.26.0444 em tramite perante a Vara Única da Comarca de Pilar do Sul do Estado de São Paulo.

DESCRIÇÃO DO BEM

IMÓVEIS: (A) – 01 (UM) LOTE DE TERRENO SOB Nº 02, da quadra “D”, com frente para a Rua 07, esquina com a Rua 08, do loteamento denominado Residencial “Higyno Moreira”, localizado no Bairro Capela do Alto, Comarca de Tatuí-SP, com as seguintes medidas e confrontações: pela frente, onde mede 11,56m confronta com a Rua 07 e em curva de 5,36m com a Rua 07 e Rua 08; do lado direito de quem da frente olha para o terreno, mede 18,20m mais 3,39m e confronta com a Rua 08; pelos fundos mede 10,18m e confronta com o lote 01; e pelo lado esquerdo, mede 25,00m e confronta com o lote 03, fechando-se assim o perímetro, encerrando a área no total de 300,02m². Conforme AV.03 a rua Sete passou a denominar-se rua Conceição de Oliveira, e a rua Oito, rua Higyno Moreira. **CADASTRO MUNICIPAL: 005.04464.02. MATRÍCULA Nº 61.063 DO 1º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE TATUÍ DO ESTADO DE SÃO PAULO.**

LAUDO DE AVALIAÇÃO: Um terreno de esquina com 300,02m², plano, encontra-se bem localizado, instalado em um bairro novo, dotado de completa infraestrutura urbana, próximo de escola, creche, posto de saúde, sendo atendido por algumas referências comerciais.

AVALIAÇÃO ATUALIZADA: R\$ 113.951,54 (cento e treze mil, novecentos e cinquenta e um reais e cinquenta e quatro centavos). Atualizado em abril/2024 com base nos índices da Tabela Prática do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.

LOCALIZAÇÃO: R. Conceição de Oliveira - Jardim Casa Nova, Capela do Alto - SP, 18195-000.

ONUS: Consta nas fls. 185-186 o **TERMO DE PENHORA** do bem referente ao processo epígrafe. Consta na R.04 Venda e Compra à CLAUDINEI NUNES DE ALMEIDA e MARTA SILVA DE OLIVEIRA ALMEIDA e na AV.05 a ineficácia da alienação do R.04. Consta na **AV.06 PENHORA** do bem referente ao processo epígrafe. Consta na **AV.02** restrições de uso do imóvel, a serem observadas pelos proprietários. Consta na **AV.07 PENHORA** extraída do processo nº 0002901-79.2014.8.26.0444 em tramite perante a Vara Única da Comarca de Pilar do Sul do Estado de São Paulo. O arrematante arcará com os débitos pendentes que recaiam sobre o bem, exceto os decorrentes de natureza fiscal e/ou condominial, que 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).

(B) – 01 APARTAMENTO Nº 221, tipo D, situado no 2º andar ou 4º pavimento, do CONDOMÍNIO EDIFÍCIO SERRA DOS ITATINS, Bloco III, localizado na Avenida São João, esquina com a Rua D, no município de Peruíbe, composto de sala, corredor interno, cozinha e área de serviço, banheiro, três dormitórios e WC de empregada, confrontando na frente com o corredor de circulação do pavimento, do lado direito com o Apartamento nº 223, do lado esquerdo com o Apartamento nº 220, e nos fundos com a fachada da frente do prédio, confrontando ainda internamente com o poço de aeração e insolação, possuindo a área total construída de 122,26m², pertencendo-lhe tanto no terreno como nas coisas de uso comum do condomínio, uma fração ideal de 0,22377% do todo. **CADASTRO MUNICIPAL: 1.1.190.0309.056.709. MATRÍCULA Nº 27.896 DO 1º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE PERUIBE DO ESTADO DE SÃO PAULO.**

LAUDO DE AVALIAÇÃO: Apartamento com 2 salas, cozinha, banheiro, 2 dormitórios, área de serviço, banheiro e 2 vagas. Possui área útil de 90,00m², área comum de 32,26m² e área total de 122,26m². O edifício possui 16 pavimentos, 36 apartamentos por andar, 6 elevadores, guarita, portaria eletrônica, interfone, banheiros, lava-pés, rampa de acesso, biblioteca, brinquedoteca, salão de festas e jardim.

AVALIAÇÃO ATUALIZADA: R\$ 438.443,79 (quatrocentos e trinta e oito mil, quatrocentos e quarenta e três reais e setenta e nove centavos). Atualizado em abril/2024 com base nos índices da Tabela Prática do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.

LOCALIZAÇÃO: Av. São João, 3, Apto. 221, Tipo D, Bloco III, 2º Andar - Centro, Peruíbe - SP, 11750-000.

DEPOSITÁRIOS: DIRCE DE OLIVEIRA MAIA (CPF/MF 047.823.378-76) e JOSÉ BENEDITO GUERRA MAIA (CPF/MF 748.922.078-53).

ONUS: Consta nas fls. 370 o **TERMO DE PENHORA** do bem referente ao processo epígrafe. Consta na **AV.03 AÇÃO DE EXECUÇÃO** e **AV.05 PENHORA** do bem referente ao processo epígrafe. Consta na **AV.04 AÇÃO DE EXECUÇÃO** extraída do processo nº 0000296-29.2015.8.26.0444 em tramite

perante a Vara Única da Comarca de Pilar do Sul do Estado de São Paulo. Consta na **AV.06 AÇÃO DE EXECUÇÃO** extraída do processo nº 1011260-29.2015.8.26.0100 em tramite perante a 19ª Vara Cível do Foro Central da Comarca da Capital do Estado de São Paulo. Consta na **AV.07 BLOQUEIO DA MATRÍCULA** extraída do processo nº 0000286-82.2015.8.26.0444 em tramite perante a Vara Única da Comarca de Pilar do Sul do Estado de São Paulo. Em consulta junto a PREFEITURA MUNICIPAL DE PERUÍBE identificamos **DÉBITOS FISCAIS** no valor de R\$ 5.352,99 (cinco mil, trezentos e cinquenta e dois reais e noventa e nove centavos) em 07 de maio de 2024. O arrematante arcará com os débitos pendentes que recaiam sobre o bem, exceto os decorrentes de natureza fiscal e/ou condominial, que 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\$ 16.752.428,57 (dezesesseis milhões, setecentos e cinquenta e dois mil, quatrocentos e vinte e oito reais e cinquenta e sete centavos) em março de 2021 (fls. 1740).
- 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 05/07/2024 a partir das 09:00 horas com encerramento às 14:00 horas em 08/07/2024;** correspondente à avaliação atualizada no valor de **R\$ 552.395,33 (quinhentos e cinquenta e dois mil, trezentos e noventa e cinco reais e trinta e três centavos)**. Caso não haja lance, seguirá sem interrupção para o:
- 2º LEILÃO que se encerrará em 29/07/2024 a partir das 14:00 horas,** correspondente à 50% (cinquenta por cento) da avaliação atualizada no valor de **R\$ 276.197,66 (duzentos e setenta e seis mil, cento e noventa e sete reais e sessenta e seis centavos)**, que deverá ser efetuado diretamente no sistema gestor.
- AVALIAÇÃO:** **(A) +(B) = R\$ 552.395,33 (quinhentos e cinquenta e dois mil, trezentos e noventa e cinco reais e trinta e três centavos)**. Atualizado em abril/2024 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

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, 7 de maio de 2024.

CLARISSA RODRIGUES ALVES

Juíza de Direito