

DADOS DO PROCESSO

JUÍZA: MARIA HELENA STEFFEN TONIOLO BUENO
PROCESSO Nº. [0009725-35.2018.8.26.0405](#) – Cumprimento de sentença - Condomínio
VARA: 5ª Vara Cível
COMARCA: Osasco do Estado de São Paulo

EXEQUENTE: ASSOCIAÇÃO DOS MORADORES E PROPRIETARIOS DO RESIDENCIAL VEREDAS DE QUITAUNA (CNPJ/MF 14.607.145/0001-40) por meio de seus representantes legais;

EXECUTADO: MARIA EDNA DE SALES (CPF/MF 200.050.828-62) e seu cônjuge, se casada for;

INTERESSADOS: COOPERATIVA HABITACIONAL SOLOLAR (CNPJ/MF 00.530.522/0001-03). PREFEITURA MUNICIPAL DE OSASCO.

DESCRIÇÃO DO BEM

IMÓVEL: OS DIREITOS DE 01 (UM) APARTAMENTO Nº 47, localizado no 4º pavimento do Bloco 1, integrante do empreendimento denominado “Condomínio Residencial Veredas de Quitaúna”, com frente para a Rua José Timótheo da Silva, nº 970, Vila Quitaúna, nesta cidade, com as seguintes áreas: privativa coberta; 51,5000m²; comum: 47,6298m², sendo 25,3304m², sendo 25,3304m² coberta edificada e 22,2994m² descoberta; totalizando: 99,129m²; fração ideal: 0,166667%, cabendo-lhe o direito de uso de uma vaga de garagem, podendo ser coberta ou descoberta, em lugar indeterminado.

Descrição fiel da matrícula área maior: Um terreno constituído pelos lotes 14,15, 16 e 17 da quadra 117 da Vila Quitaúna, nesta cidade, com a seguinte descrição: inicia-se no ponto 1, ponto de encontro do alinhamento da área com Rua José Timótheo da Silva, com o muro de divisa da área com o lote 13 (Matrícula nº 41.702), daí seguindo pelo alinhamento, em curva, por 40,00m, até o ponto 02; daí seguindo pelo mesmo alinhamento por uma linha quebrada no ponto 03(AZ=21°18'36”), até o ponto 04 (AZ+17°28'32”), por uma distância de 80,00m; daí seguindo ainda pelo alinhamento com a Rua Timótheo da Silva, por uma distância de 17,00m, até o ponto 05 (AZ= 357°05'32”), na esquina com a Rua Olivio Basílio Marçal, por 32,00m de distância até o ponto 06 (AZ=88°17'52”); daí segue por 70,00m até o ponto 07 (AZ=99°19'34”), ainda no dito alinhamento até o encontro com a divisa da área com o lote 18 (Matrícula nº66.667); daí seguindo por uma linha reta de 26,00m,até o ponto 08 (AZ=191°58'57”); daí seguindo uma linha alterada no ponto 09, até o ponto 10 (AZ=191°39'28”), numa distância de 80,00m; deste ponto segue por mais 40,00m até o ponto 11 (AZ= 191°39'28”); daí vira a direita e segue, fazendo divisa com o lote 13 (Matrícula nº 41.702), por uma distância de 116,00ms até o ponto 1 (AZ= 282°11'18”), início esta descrição, encerrando uma área de 15.880,00m². **CADASTRO MUNICIPAL:** 23214.64.53.0105.00.000.01. **MATRÍCULA Nº 96.739 (ÁREA MAIOR) – MATRÍCULA Nº 149.118 (APARTAMENTO Nº 47) DO 1º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE OSASCO DO ESTADO DE SÃO PAULO.**

LOCALIZAÇÃO: R. José Timótheo da Silva, 120, Apto. 47, Bloco 1 - São Pedro, Osasco - SP, 06172-220.

DEPOSITÁRIA: MARIA EDNA DE SALES (CPF/MF: 200.050.828-62).

ONUS: Consta nas fls. 246 o **TERMO DE 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. 323). **CONSTAM DÉBITOS CONDOMINIAIS** junto a unidade leiloadada no valor de R\$ 38.104,05

(trinta e oito mil, cento e quatro reais e cinco centavos) em junho de 2023 que será atualizado a época da alienação. 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 pesquisa aos registros eletrônicos armazenados nos Sistemas de Acompanhamento e Informações Processuais do Tribunal Regional do Trabalho da 2ª Região, até 14/06/2023, **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 14/07/2023, **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 15/06/2023, **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\$ 38.104,05 (trinta e oito mil, cento e quatro reais e cinco centavos) em 30 de junho de 2023.
- 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 13/08/2023 a partir das 09:00 horas com encerramento às 13:00 horas em 16/08/2023;** correspondente à avaliação atualizada no valor de **R\$ 226.881,85 (duzentos e vinte e seis mil, oitocentos e oitenta e um reais e oitenta e cinco centavos).** Caso não haja lance, seguirá sem interrupção para o:
- 2º LEILÃO que se encerrará em 06/09/2023 a partir das 13:00 horas,** correspondente à 50% (cinquenta por cento) da avaliação atualizada no valor de **R\$ 113.440,92 (cento e treze mil, quatrocentos e quarenta reais e noventa e dois centavos),** que deverá ser efetuado diretamente no sistema gestor.
- AVALIAÇÃO:** **R\$ 226.881,85 (duzentos e vinte e seis mil, oitocentos e oitenta e um reais e oitenta e cinco centavos).** Atualizado em maio/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) o 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).

São Paulo, 30 de junho de 2023.

MARIA HELENA STEFFEN TONIOLO BUENO

Juíza de Direito