

DADOS DO PROCESSO

JUIZ: FERNANDO EDUARDO DIEGUES DINIZ
PROCESSO N.º: [0007140-03.2019.8.26.0590](#) - Cumprimento de sentença (Despesas Condominiais)
VARA: 4ª Vara Cível
COMARCA: São Vicente do Estado de São Paulo

EXEQUENTE: CONDOMÍNIO EDIFÍCIO BIQUINHA (CNPJ/MF 292.768/0001-33) por meio de seus representantes legais;

EXECUTADO: MARIA ANGELA DE SOUSA OCAMPOS (CPF/MF 639.814.838-04) e seu cônjuge, se casada for;

INTERESSADOS: PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO VICENTE. IMÓVEIS VITÓRIA RÉGIA LTDA. JORGE MUSSA ASSALI. ASSIBI JORGE ASSALI.

DESCRIÇÃO DO BEM

IMÓVEL: OS DIREITOS DE 01 (UM) APARTAMENTO NÚMERO 1.504, LOCALIZADO NO 4º PAVIMENTO DO EDIFÍCIO BIQUINHA, situado na cidade de São Vicente-SP., na Avenida Presidente Getúlio Vargas, nº 235, contendo dito apartamento na frente, com a Avenida Presidente Getúlio Vargas, pelo lado direito, de quem de frente para o prédio olha para o apartamento, com a unidade autônoma de final 05; do outro lado e na mesma posição, com a unidade autônoma de final 03, e nos fundos com o corredor de circulação do andar, por onde tem acesso aos apartamentos, possuindo a área útil de 31,70 m², área comum 4,725m² e uma fração ideal no terreno equivalente a 5,595m², contendo quarto, banheiro, pequena cozinha e área de serviço. **CADASTRO MUNICIPAL:** 13-00724-0097-00235-139. **TRANSCRIÇÃO Nº 55.469 DO 3º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE SANTOS DO ESTADO DE SÃO PAULO.**

LAUDO DE AVALIAÇÃO

APARTAMENTO: Composto por sala, cozinha, dormitório, banheiro e área de serviço.

EDIFÍCIO: Composto por 18 (dezoito) pavimentos, sendo: térreo com entrada social, garagem, centro de medição e distribuição de energia elétrica; 16 (dezesseis) pavimentos tipo com 10 (dez) unidades por andar, totalizando 160 (cento e sessenta) unidades e o ático.

LOCALIZAÇÃO: Av. Getúlio Vargas, 235, Apto. 1.054 - Morro dos Barbosas, São Vicente - SP, 11310-100.

DEPOSITÁRIO: MARIA ANGELA DE SOUSA OCAMPOS (CPF/MF 639.814.838-04).

ONUS: Consta nas fls. 35-36 o **TERMO DE PENHORA DOS DIREITOS** do bem referente ao processo epígrafe. Em consulta junto a PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO VICENTE identificamos **DÉBITOS FISCAIS** no valor de R\$ 25.186,68 (vinte e cinco mil, cento e oitenta e seis reais e sessenta e oito centavos) em 19 de abril de 2021 (fls. 142-147). 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 03/06/2021, **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 03/06/2021, **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 04/06/2021, **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\$ 57.906,60 (cinquenta e sete mil, novecentos e seis reais e sessenta centavos) em 24 de março de 2021 (fls. 136-141).

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 03/08/2021 a partir das 09:00 horas com encerramento às 15:00 horas em 06/08/2021;** correspondente à avaliação atualizada no valor de **R\$ 127.591,83 (cento e vinte e sete mil, quinhentos e noventa e um reais e oitenta e três centavos)**. Caso não haja lance, seguirá sem interrupção para o:

2º LEILÃO que se encerrará em 27/08/2021 a partir das 15:00 horas, correspondente à 60% (sessenta por cento) da avaliação atualizada no valor de **R\$ 76.555,09 (setenta e seis mil, quinhentos e cinquenta e cinco reais e nove centavos)**, que deverá ser efetuado diretamente no sistema gestor.

Conforme decisão de fls. 148-149, **“não serão admitidos lances inferiores a 60% do valor da avaliação, sendo que, na ausência de lances no valor ora estabelecido como mínimo, somente eventuais lances acima de 50% poderão ser analisados por este Juízo, para aquilatar a viabilidade da arrematação”**.

AVALIAÇÃO: **R\$ 127.591,83 (cento e vinte e sete mil, quinhentos e noventa e um reais e oitenta e três centavos)**. Atualizado em maio/2021 com base nos índices da Tabela Prática do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.

PORTAL: **SUBLIME LEILÕES**, site www.sublimeleiloes.com.br.
LEILOEIRA: MARIA ELIZABETH SEOANES - JUCESP nº 682.

CADASTRO: Os interessados em ofertar lances deverão se cadastrar previamente no site da Leiloeira, 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 pela leiloeira), 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 à Leiloeira 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 apresentação da minuta de edital de leilão, a comissão da Leiloeira permanece devida no aporte de 3% (três por cento) do valor do acordo. Neste caso, deverá o (a) exequente englobar no valor do acordo a comissão devida à Leiloeira, 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 da leiloeira será a este devida. Em todos os casos o pagamento será feito através de boleto bancário ou outro meio a ser indicado pela leiloeira oficial e o comprovante deverá ser imediatamente encaminhado pelo e-mail: 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. 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 lanços 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 da Leiloeira 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, a Leiloeira 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).

São Vicente, 11 de junho de 2021.

FERNANDO EDUARDO DIEGUES DINIZ

Juiz de Direito