



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO | COMARCA DE BARUERI
2ª VARA CÍVEL**

Rua Min. Rafael de Barros Monteiro, nº 110, Jd. dos Camargos, Barueri/ SP, CEP 06.410-080
Telefone (11) 4198-4844 | E-mail: barueri2cv@tjsp.jus.br

A Doutora **DANIELA NUDELIMAN GUGUET LEAL**, Exma. Juíza de Direito da 2ª Vara Cível da Comarca de **Barueri** do Estado de São Paulo, faz saber a todos quanto este edital virem ou dele conhecimento tiver e possa interessar, que será realizado leilão público pelo portal **LEILÃO JUDICIAL ELETRÔNICO: WWW.LEJE.COM.BR**.

Processo nº: [1004717-09.2015.8.26.0068](#) - CUMPRIMENTO DE SENTENÇA;
Proc. Apenso nº: Processo Principal nº [1001779-75.2014.8.26.0068](#);
Exequente: CONDOMÍNIO EDIFÍCIO TOP VILLAGE, CNPJ nº 02.516.637/0001-60;
Executada: IEDA LUZIA PEREIRA, CPF nº 054.338.738-03;

Interessados: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL-CEF, CNPJ nº 00.360.305/0001-04 (credor hipotecário); UNIÃO- SECRETARIA DO PATRIMÔNIO DA UNIÃO – Gerência Regional no Estado de São Paulo-GRPU/SP (detentor do domínio direto); PREFEITURA MUNICIPAL DE BARUERI, CNPJ nº 46.523.015/0001-35.

O sistema estará disponível para recepção de lances com, no mínimo, 5 (cinco) dias de antecedência do início do leilão (art. 11, da Resolução 236/2016 do CNJ).

1º LEILÃO: Inicia no dia **21/08/2017 às 10:00hs e termina no dia 24/08/2017 a partir das 16:30hs. VALOR: R\$ 403.000,00 (Quatrocentos e três mil reais)**, correspondente à avaliação. Caso não haja lance, seguirá sem interrupção até o:

2º LEILÃO: Dia **22/09/2017 às 16:30hs. VALOR: R\$ 201.500,00 (Duzentos e um mil e quinhentos reais)**, correspondente à 50% (Cinquenta por cento) do valor da avaliação.

BEM: DIREITOS QUE A EXECUTADA POSSUI (DOMÍNIO ÚTIL) SOBRE 01 (UM) APARTAMENTO Nº 24, LOCALIZADO NO 2º ANDAR, DO BLOCO 01, “EDIFÍCIO EVEREST TOWER”, INTEGRANTE DO “CONDOMÍNIO TOP VILLAGE”, SITUADO NA AVENIDA TUCUNARÉ, Nº 1.140, NESTE MUNICÍPIO E COMARCA DE BARUERI, deste estado, com a área real de uso privativo de 77,116m², área real de garagem de 22,385m², com direito de utilização de 02 vagas para veículos de passeio, na garagem coletiva do condomínio, área real de uso comum de 65,747m², perfazendo a área total de 165,248m², correspondendo-lhe a uma fração ideal de 0,6447% nas coisas de uso comum e no terreno do condomínio. **MATRÍCULA nº 109.686 DO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE BARUERI/SP. CADASTRO MUNICIPAL nº: 24204.00.55.0522.01.008-2 ou 24454.51.28.0522.01.008.2 (fls. 202). CONFORME LAUDO DE AVALIAÇÃO (Fis. 106/174):** Condomínio possui portaria com comunicação por interfone, portões automáticos, da garagem e de pedestres, sauna seca e úmida, sala de ducha, área de circulação, jardins, salão de festas, salão de jogos, playground, sala de ginástica, sala de estudos, sala de TV, bicicletário, brinquedoteca, lavanderia, piscinas infantil e adulto, forno de pizza, churrasqueira, quadra poliesportiva e 3 (três) blocos para apartamentos. O Edifício onde está localizado o apartamento avaliando constitui-se de prédio de uso residencial, com pavimento térreo com portaria, entrada social e de serviço, salão de festas com copa, lavabos masculino e feminino, área de circulação, escadarias de acesso aos pisos superiores e inferiores, jardins, calçadas e acessos de pedestres. O Edifício é composto também por 2 (dois) elevadores, sendo um social e outro de serviço, 2 (dois) subsolos para garagem, cabendo a cada apartamento 2 (duas) vagas individuais e indeterminadas, e 13 (treze) pavimentos superiores para apartamentos, com 4 (quatro) apartamentos por andar. O apartamento nº 24, objeto da presente avaliação, está localizado no 2º Andar, Bloco 01, Edifício Everest Tower, Condomínio Top Village. Possui área útil ou privativa de 77,116 m², área comum de 65,747 m², área total de 165,248 m², e fração ideal do terreno de 0,6447%, a vaga de garagem possui 22,385 m² de área total. O apartamento possui 3 (três) dormitórios, sala de estar, sala de jantar, sacada, cozinha, área de serviço e 2 (dois) banheiros. Considerando-se sua característica construtiva e de acabamento, estima-se idade de 17 anos, podendo ser classificado como "apartamento padrão médio", de acordo com o Estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos. **CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS: Sacada: PISO: Madeira. PAREDE(S): Pintura**

látex sobre argamassa. TETO: Pintura látex sobre argamassa. PORTA(S): Alumínio com vidro. Correr. **Sala de jantar:** PISO: Madeira. PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa. TETO: Pintura látex sobre argamassa. PORTA(S): Madeira. Giro de 1 folha (dobradiças). **Dormitório ou saleta:** PISO: Madeira. PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa. TETO: Pintura látex sobre argamassa. PORTA(S): Sem porta(s). JANELA(S): Alumínio com vidro. Corrediça. **Dormitório:** PISO: Madeira. PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa. TETO: Pintura látex sobre argamassa. PORTA(S): Madeira. Giro de 1 folha (dobradiças). JANELA(S): Alumínio com vidro. Corrediça. **WC:** PISO: Cerâmico. PAREDE(S): Azulejo até o teto. TETO: Pintura látex sobre argamassa. PORTA(S): Madeira. Giro de 1 folha (dobradiças). JANELA(S): Alumínio com vidro. Projetante. **WC 2:** PISO: Cerâmico. PAREDE(S): Azulejo até o teto. TETO: Pintura látex sobre argamassa. PORTA(S): Madeira. Giro de 1 folha (dobradiças). JANELA(S): Alumínio com vidro. Projetante. **Dormitório:** PISO: Madeira. PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa. TETO: Pintura látex sobre argamassa. PORTA(S): Madeira. Giro de 1 folha (dobradiças). JANELA(S): Alumínio com vidro. Corrediça. **Área de serviço:** PISO: Cerâmico. PAREDE(S): Azulejo até o teto. TETO: Pintura látex sobre argamassa. PORTA(S): Madeira. Giro de 1 folha (dobradiças). JANELA(S): Alumínio com vidro. Corrediça. **Cozinha:** PISO: Cerâmico. PAREDE(S): Azulejo até o teto. TETO: Pintura látex sobre argamassa. PORTA(S): Madeira. Giro de 1 folha (dobradiças). JANELA(S): Alumínio com vidro. Corrediça. **LOCALIZAÇÃO:** Avenida Tucunaré, nº 1.140, Edifício Everest Tower, Condomínio Top Village, Tamboré, Barueri/SP. **FIEL DEPOSITÁRIO:** a executada.

AVALIAÇÃO DO BEM: R\$ 404.851,41 (Quatrocentos e quatro mil, oitocentos e cinquenta e um reais e quarenta e um centavos) em março de 2017 (Fls. 107).

ÔNUS: Consta no item Av.04/109.686, a **PENHORA** do bem referente ao processo em epígrafe (Fls. 43/44). **No Item Av.01/109.686;** consta que o imóvel é cadastrado na Gerência Regional de Patrimônio da União do Estado de São Paulo sob o nº 6213.0100761-71. **No Item R.02/109.686;** consta **HIPOTECA** do bem em favor da CAIXA ECONÔMICA FEDERAL-CEF. Consta penhora no rosto dos autos relativo ao Cumprimento de Sentença nº 0003718-93.2003.8.26.0068/01, em trâmite pela 3ª Vara Cível de Barueri/SP, em que figura como exequente o CONDOMÍNIO TOP VILLAGE e como executada IEDA LUZIA PEREIRA e outro, até o limite do débito (R\$ 65.672,52, atualizado até 27/05/2016) (fls. 102). Conforme informação constante nos autos (fls. 202/204) consta débito junto a prefeitura municipal de Barueri no importe de R\$ 9.928,76. Demais informações de que sobre o bem recaiam outros ônus, recursos ou causa pendentes deverão ser consultadas nos autos pelo interessado. Os bens serão vendidos no estado de conservação em que se encontram, sem garantia, constituindo ônus do 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). Os débitos da arrematação correrão por conta do arrematante, inclusive impostos, taxas, emolumentos, seguros são de conta e responsabilidade exclusiva do arrematante (art. 24º prov. 1625/2009 e 29º da Resolução 236/2016). Correrão por conta do arrematante todas as providências necessárias para a imissão na posse do imóvel bem como as despesas com transferência, incluindo taxas e emolumentos cartorários, além de outros débitos que incidir sobre o imóvel, excetuados aqueles quitados com o produto da presente alienação e os débitos tributários para cuja incidência e quitação se aplicam as disposições do artigo 130, parágrafo único do CTN.

DÉBITO DA DEMANDA PROCESSUAL: R\$ 161.422,71 (Cento e sessenta e um mil, quatrocentos e vinte e dois reais e setenta e um centavos) em junho de 2.017 (Fls. 248/253).

CONDIÇÕES DE VENDA:

O leilão eletrônico será conduzido pelo Leiloeiro Oficial DENYS PYERRE DE OLIVEIRA, através do portal **LEILÃO JUDICIAL ELETRÔNICO**, site www.leje.com.br. Os interessados que desejarem poderão acompanhar o leilão eletrônico no escritório do Leiloeiro, localizado na Alameda Rio Negro, nº 161, Conjunto 1.001, Edifício West Point, Alphaville, Barueri/SP, CEP 06.454-000, telefones 0800 789 1200 | 11 3969-1200.

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 (arts. 12 a 14, da Resolução 236/2016 CNJ)

O sistema estará disponível para recepção de lances com, no mínimo, 5 (cinco) dias de antecedência da data marcada para o 1º leilão (art. 11, da Resolução 236/2016 do CNJ). Não havendo lances no 1º leilão, seguir-se-á, sem interrupção, o segundo leilão que ficará aberto para recebimento de lances, durante os 20 (vinte) minutos posteriores à data de sua abertura. 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 será admitido 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 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).

O(s) Bem(ns) Imóvel(eis), Edificações, Benfeitorias e os respectivos Terrenos será(ão) vendido(s) em caráter "ad corpus", sendo que as áreas mencionadas são meramente enunciativas e repetitivas das dimensões constantes do registro imobiliário, não sendo cabível qualquer pleito com relação ao cancelamento da(s) arrematação(ões), abatimento de preço(s) ou complemento(s) de área(s), por eventual(ais) divergência(s) entre o que constar da(s) descrição(ões) do(s) imóvel(eis) e a realidade existente.

PAGAMENTO e RECIBO DE ARREMATAÇÃO – 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, não se incluindo no valor do lance (art. 7 da Resolução 236/2016 - CNJ). Em caso de acordo, após a entrega e publicação do edital, a comissão do Leiloeiro permanece devida no aporte de 3% (Três por cento) do valor da avaliação (Resp 185656-DF, 3ª. T, Rel. Min. Ari Pargendler, DJU 22/10/2001, p. 00317), bem como será devida no caso do Artigo 7º § 3º da Resolução 236/2016 do CNJ. Neste caso, deverá o (a) exequente englobar no valor do acordo a comissão devida ao Leiloeiro, a título de ressarcimento das despesas. Em caso de adjudicação ou remissão, os honorários do Leiloeiro correm por conta do adjudicante. 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: contato@leje.com.br.

PARCELAMENTO – O interessado em adquirir o bem penhorado em prestações poderá apresentar ao leiloeiro oficial, 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 25% (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).

DOS ÔNUS HIPOTECÁRIOS e TRIBUTÁRIOS - A hipoteca extingue-se com a arrematação, assim, nada será devido pelo arrematante ao credor hipotecário (art. 1499, VI do Código Civil). Em caso de execução de bem imóvel promovida pelo condomínio, os débitos condominiais serão abatidos até o limite do valor da arrematação (art. 1.345, do Código Civil). Eventuais ônus sobre o imóvel correrão por conta do arrematante, exceto eventuais débitos de IPTU/ ITR e demais taxas e impostos, bem como os de natureza *propter rem*, que serão sub-rogados no valor da arrematação nos termos do art. 130, “caput” e parágrafo único, do Código Tributário Nacional, consoante o art. 908, § 1º do Código de Processo Civil). Eventuais ônus sobre o imóvel e todas as providências e despesas relativas à transferência do bem, tais como desocupação, ITBI, foro, laudêmio, taxas, alvarás, certidões, escrituras, registros e outras despesas pertinentes, oriundos de construção ou reformas não averbados no Órgão competente, inclusive débitos apurados junto ao INSS, correrão por conta do arrematante.

DOS DÉBITOS DE CONDOMÍNIOS SOBRE O(S) BEM(NS) IMÓVEL(EIS) - Cabe ao interessado verificar o processamento de qualquer outra ação promovida pelo condomínio onde está situada a unidade. Certo é que, tratando-se de obrigação “propter rem” e ante a necessidade de verificação de outros ônus porventura a recair sobre o bem penhorado, a informação acerca da existência do total de eventual passivo condominial se faz imprescindível.

DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS - Pessoalmente, perante este Ofício, onde tramita a presente ação, no escritório do leiloeiro oficial ou pelo e-mail: contato@leje.com.br. Nos termos do Art. 889, inciso I, do Código de Processo Civil, fica(m) a(s) partes(s) INTIMADO(S) das designações supra. A publicação do presente edital supre a intimação pessoal, ficando o Executado(a) intimado do Leilão se não encontrado através do presente edital, suprida assim a exigência contida no parágrafo único do art. 889 do Código de Processo Civil. Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei.

Barueri, 31 de julho de 2017.

Dra. DANIELA NUDELIMAN GUIGUET LEAL
Juíza de Direito