



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO  
COMARCA DE BERTIOGA – 1ª VARA CÍVEL  
Avenida Anchieta, 162/192, Centro, Bertiooga, SP, CEP: 11250-000  
Telefone: (13) 3317-3635 – E-mail: [bertiooga1@tjsp.jus.br](mailto:bertiooga1@tjsp.jus.br)  
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

O Doutor **FAUSTO DALMASCHIO FERREIRA**, Exmo. Juiz de Direito da 1ª Vara Cível da Comarca de **Bertiooga**, 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](http://WWW.LEJE.COM.BR)**.

**Processo nº:** [0001025-52.2002.8.26.0075](#) – Extinção de Condomínio c/c Pedido de Indenização;  
**Exequentes:** PASCHOAL BASILE, CPF: 039.456.938-53 e sua cônjuge MARISA BUSTAMANTE BASILE, CPF/MF 617.056.168-87  
**Executados:** MARIO MANGINI, CPF/MF 039.457.158-49 e sua cônjuge MARIA IRENE MANGINI, CPF/MF 039.457.158-49  
**Interessado:** MUNICÍPIO DE BERTIOGA/SP;  
GC GESCON GESTÃO DE CONDOMÍNIOS, CNPJ nº 06.279.307/0001-50;  
CONDOMÍNIO EDIFÍCIO SORRENTO E CITTADELLA, CNPJ nº 64.716.095/0001-27

**DATA:** Os leilões ocorrerão em data única, prevista para o dia **27/09/2017**. 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 e art. 887, § 1º do CPC).

**1º LEILÃO:** Às **09:00h. VALOR: R\$ 1.153.467,37** (Um milhão, cento e cinquenta e três mil, quatrocentos e sessenta e sete reais e trinta e sete centavos), correspondente à avaliação. Caso não haja lance, seguirá sem interrupção até o:

**2º LEILÃO:** Às **10:00h. VALOR: R\$ 692.080,42** (Seiscentos e noventa e dois mil, oitenta reais e quarenta e dois centavos), correspondente à 60% (sessenta por cento) do valor da avaliação.

**BEM PENHORADO: 01 (UM) APARTAMENTO SOB O Nº 52, LOCALIZADO NO 5º ANDAR, SITUADO NO PASSEIO DAS CARAVELAS, Nº 430, DO EDIFÍCIO “CITTADELLA”, DO BLOCO “B”, NO PERÍMETRO URBANO DO DISTRITO DE BERTIOGA, DESTA COMARCA, COM ÁREA ÚTIL DE 130,22M², A ÁREA COMUM (INCLUINDO DUAS VAGAS) DE 119,51M², ÁREA TOTAL DE 249,73M²**, correspondendo-lhe a fração de 2,794824%, confrontando de quem de dentro do apartamento olha para a rua, pela frente com o recuo de frente do Edifício Cittadella (Bloco B); à direita parte com o apartamento de final 1 do Edifício Cittadella (Bloco B) e parte com área comum do Edifício Cittadella (Bloco B); à esquerda com o recuo esquerdo do Edifício Cittadella (Bloco B). Cabendo-lhe o direito de uso de vaga coberta e uma vaga descoberta. PROPRIETÁRIOS: PASCHOAL BASILE, e sua mulher MARISA BUSTAMANTE BASILE, inscritos no CPF/MF 039.456.938-53 e MÁRIO MANGINI e sua mulher MARIA IRENE MANGINI, inscritos no CPF/MF nº 039.457.158-49, todos brasileiros, eles comerciantes, elas do lar, casados sob o regime da comunhão universal de bens, anteriormente à Lei 6.515/77, domiciliados em São Paulo – Capital. MATRÍCULA ANTERIOR: 28.186. Especificação registrada sob o nº 65 e registro sob o nº 38 na mencionada matrícula. Convenção Condominial registrada sob o nº 884 no livro 3-B Auxiliar. **MATRÍCULA nº 36.829, do 1º Cartório do Registro de Imóveis da Comarca de Santos, SP.**

**CONFORME LAUDO DE AVALIAÇÃO:** O imóvel “*in-situ*” possui frente para a Alameda Passeio das Caravelas, a qual é dotada dos seguintes melhoramentos públicos, tais como: **I)** Meio fio ou calçamento, com canalização de águas pluviais; **II)** Abastecimento de água; **III)** Sistema de esgotos e fossa séptica; **IV)** Rede de iluminação pública, com ou sem posteamento para distribuição domiciliar; **V)** Escola primária ou posto de Saúde (distância máxima de 3 Km); O imóvel na planta de Zoneamento de Bertiooga **está classificado como sendo de ZT4 – Zona Turística 4**. O Edifício Cittadella possui Padrão superior, com frente para a Alameda Passeio das Caravelas, nº 430, Riviera de São Lourenço

– Bertioga/SP. O imóvel objeto da lide trata-se do apartamento nº 52, localizado no 5º andar do Edifício Cittadella, Bloco B situado em área urbana, à Alameda Passeio das Caravelas, nº 430, Riviera de São Lourenço, Bertioga/SP, com área útil de 130,22m<sup>2</sup> (cento e trinta metros quadrados e vinte e dois decímetros quadrados), a área comum (incluindo duas vagas) de 119,51m<sup>2</sup> (cento e dezenove metros quadrados e cinquenta e um decímetros quadrados) área total de 249,73m<sup>2</sup> (duzentos e quarenta e nove metros quadrados e setenta e três decímetros quadrados), correspondendo-lhe a fração de 2,794824%, confrontando de quem de dentro do apartamento olha para a rua, pela frente com o recuo de frente do edifício Cittadella (Bloco B); à direita parte com o apartamento de final 1 (um) do edifício Cittadella (Bloco B) e parte com área comum do edifício Cittadella (Bloco B); à esquerda com o recuo esquerdo do edifício Cittadella (Bloco B); e nos fundos com o recuo dos fundos do edifício Cittadella (Bloco B). Cabendo-lhe o direito de uso de uma vaga coberta e uma vaga descoberta. Conforme descrito na matrícula nº 36.829, junto ao 1º Cartório de Registro de Imóveis de Santos. **A SALA** do apartamento em questão apresenta paredes e teto revestidos com massa fina pintada, piso com revestimento em cerâmica, porta de madeira, e porta de alumínio com acesso direto à varanda. Acima e abaixo, nota-se piso em cerâmica, e as paredes e o teto revestidos com massa fina pintada. **A VARANDA** apresenta paredes revestidas com pastilhas de cerâmica, piso em cerâmica, teto revestido com massa fina pintada, teto com forro de gesso, portas de alumínio do tipo “correr” e guarda corpo de vidro com caixilho de alumínio. Acima e abaixo nota-se as paredes com pastilhas de cerâmica, o teto revestido com massa fina pintada, as portas de alumínio e o guarda corpo de vidro com caixilho de alumínio. **A COZINHA** apresenta paredes totalmente azulejadas, piso com cerâmica, teto revestido com massa fina pintada com acabamento em gesso, teto com detalhes em gesso, portas de madeira e janela de vidro com caixilho de alumínio. Acima e abaixo, nota-se o piso em cerâmica, as paredes azulejadas, o teto revestido com massa fina pintada com acabamento em gesso e a janela de vidro. **A ÁREA DE SERVIÇO** apresenta paredes totalmente azulejadas, teto revestido com massa fina pintada com acabamento em gesso, piso com cerâmica e janela de vidro com caixilho de alumínio. Acima e abaixo, nota-se o piso em cerâmica, as paredes azulejadas e a janela de vidro com caixilho de alumínio. **O BANHEIRO 1** apresenta paredes totalmente azulejadas, teto revestido com massa fina pintada com acabamento em gesso, piso em cerâmica, janela de vidro com caixilho de alumínio e porta de madeira. Acima e abaixo, nota-se o piso em cerâmica, as paredes azulejadas e o teto revestido com massa fina pintada com acabamento em gesso. **O BANHEIRO 2** apresenta paredes e teto revestidos com massa fina pintada, teto com acabamento em gesso, piso em cerâmica, janela de alumínio e porta de madeira. Acima e abaixo, nota-se o piso em cerâmica, as paredes e o teto revestidos com massa fina pintada, o teto com acabamento em gesso e a porta de madeira. **O BANHEIRO 3** apresenta paredes totalmente azulejadas, teto revestido com massa fina pintada com acabamento em gesso, piso em cerâmica, janela de vidro com caixilho de alumínio e porta de madeira. Acima e abaixo, nota-se o piso em cerâmica, as paredes azulejadas, o teto revestido com massa fina pintada com acabamento em gesso e a janela de vidro. **O DORMITÓRIO 1** apresenta paredes e teto revestidos com massa fina pintada, janela de vidro e alumínio do tipo “correr”, piso com cerâmica e porta de madeira. Acima e abaixo, nota-se o piso em cerâmica e as paredes e o teto revestidos com massa fina pintada. **O DORMITÓRIO 2** apresenta paredes e teto revestidos com massa fina pintada, piso com cerâmica e porta de madeira. Acima e abaixo, nota-se o piso em cerâmica, as paredes e o teto revestidos com massa fina pintada e a porta de madeira. **O DORMITÓRIO 3** apresenta paredes e teto revestidos com massa fina pintada, piso com cerâmica, porta de madeira acesso direto à sacada. Acima e abaixo, nota-se o piso em cerâmica, as paredes e o teto revestidos com massa fina pintada, a porta de madeira e o acesso à sacada. **O DORMITÓRIO 4** apresenta paredes e teto revestidos com massa fina pintada, piso com cerâmica, porta de madeira e acesso direto à sacada. Acima e abaixo, as paredes e o teto revestidos com massa fina pintada, a porta de madeira e a porta de acesso à sacada. Para o caso vertente, diante das características da unidade habitacional avalianda (como área útil e localização no perímetro urbano), a metodologia mais adequada a ser aplicada à avaliação do bem em questão é o Método Comparativo, o qual é usado no caso da existência de dados amostrais semelhantes ao avaliando. Nas avaliações, temos como base método comparativo de dados de mercado que consiste em se determinar o valor do imóvel pela comparação com outros similares, pelo preço de venda, tendo em vista as suas características semelhantes e admitindo-se que todos os que

produzem a mesma renda tem valor igual ou guardam proporcionalidade linear. No processo comparativo entre o imóvel em exame e os pesquisados foi levado em conta às características intrínsecas de cada um adaptando-se as diversas condições de fórmulas próprias. Consideram-se também os coeficientes de transposição, de melhoramentos públicos, de profundidade, de testada, de topografia, de depreciação e outros. Para a avaliação da unidade habitacional em questão será utilizado o método comparativo direto, que consiste em uma ampla pesquisa de valores junto ao mercado imobiliário local, para a determinação do valor unitário médio por área. O imóvel avaliando então, possui área útil de 130,22m<sup>2</sup>, VU Homogeneizado R\$ 8.857,84/m<sup>2</sup>; Padrão Construtivo residencial Apartamento Superior, 5º andar, 4 quartos e 2 garagens, temos o valor total para a unidade habitacional é de R\$ 1.153.467,37 (Um milhão, cento e cinquenta e três mil, quatrocentos e sessenta e sete reais e trinta e sete centavos) para **MAIO/2015**. Foi avaliado também o valor de locação mensal do imóvel "sub judice" que resulta do valor total do imóvel calculado, ou seja: Valor total do imóvel R\$ 1.153.467,38; Taxa de Retorno 7%, tendo o valor total de locação de R\$ 6.728,56 calculado para Maio/2015, com incidência até a alienação do imóvel, conforme decisão de fls. 977/978. (O período de locação de 05/2002 a 05/2015 soma-se a quantia de R\$ 367.065,11 (que se trata de valor a ser pago aos requerentes da demanda processual em comento, conforme consignado no v. acórdão de fls., inclusive quanto a forma de eventual atualização ou inclusão de aluguéis de 05/2015 até o momento deverão ser apurados pelo perito ou contador judicial, caso seja o entendimento do Juízo de origem.

**LOCALIZAÇÃO:** Rua Passeio das Caravelas, 430, Praia de São Lourenço, Edifício Cittadella, Bloco B, Bertioga, SP.

**AVALIAÇÃO DO BEM:** R\$ 1.153.467,37 (Um milhão, cento e cinquenta e três mil, quatrocentos e sessenta e sete reais e trinta e sete centavos), em 05/2.015 (fls. 45 do laudo pericial).

**FIEL DEPOSITÁRIO:** As chaves do imóvel foram entregues pelo patrono dos executados no cartório do ofício cível onde tramita a ação, conforme termo de exibição e depósito de chaves datado de 22/06/2.016, às fls.

**ÔNUS:** Constam DÉBITOS DE CONDOMÍNIO referente aos vencimentos de abril de 2016 a agosto de 2017 no valor de R\$ 146.319,97 (cento e quarenta e seis mil, trezentos e dezenove reais e noventa e sete centavos) apurados em 16.08.2017. Em consulta no site da Prefeitura Municipal de Bertioga, através do link <http://tributosweb.beritioga.sp.gov.br:8080/tbw/servlet/controle> constam débitos de IPTU dos Exercícios de 2.016 e 2.017 no total de R\$ 5.952,07. Outras 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 todas as despesas decorrentes da retirada do(s) bem(ns), impostos, taxas, emolumentos, seguros, embalagens, transporte, frete, carregamento e descarregamento, 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\$ 795.092,69 (Setecentos e noventa e cinco mil, noventa e dois reais e sessenta e nove centavos), em Fevereiro/2017.

#### **CONDIÇÕES DE VENDA:**

O leilão eletrônico será conduzido pelo Leiloeiro Oficial DENYS PYERRE DE OLIVEIRA, inscrito na JUCESP nº 786, através do portal **LEILÃO JUDICIAL ELETRÔNICO**, site [www.leje.com.br](http://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 e art. 887, § 1º do CPC). 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 o bem 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 Bem Imóvel, Edificações, Benfeitorias e os respectivos Terrenos serão vendidos 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 arrematação, abatimento de preço ou complemento de área, por eventual divergência entre o que constar da descrição do imóvel 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), e deverá ser 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](mailto: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).

**COMISSÃO DO LEILOEIRO** – Fixada em 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, não se incluindo no valor do lance, conforme disposto no Provimento CSM 1625/2009, com as alterações dadas pelo Provimento CSM 2319/15. Caso haja desistência do leilão, ou acordo extrajudicial, antes do início do leilão, a parte devedora arcará com os custos de edital e outros referentes à divulgação desde que devidamente comprovados pela empresa gestora. Caso isso ocorra depois de iniciado o leilão, além dos custos, arcará a parte devedora com 5% (cinco por cento) sobre o valor do acordo, ou, no caso de desistência, o mesmo percentual sobre o valor do débito atualizado. 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](mailto:contato@leje.com.br)

**DOS ÔNUS TRIBUTÁRIOS** – 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.

**DO DIREITO DE PREFERÊNCIA DOS CONDÔMINOS** – Nos termos do artigo 1322 do Código Civil quando a coisa for indivisível e os consortes não quiserem adjudica-la a um só, indenizando os outros, será vendido e repartido o apurado, preferindo-se, na venda, em condições iguais de oferta, o condômino ao estranho, e entre os condôminos aquele que tiver na coisa benfeitorias mais valiosas, e, não as havendo, o de quinhão maior, observando a alienação judicial as regras previstas nos artigos 730 e 879 a 903, do Código de Processo Civil, devendo os pagamentos serem efetuados no ato da alienação, nas proporções devidas a cada coproprietário, conforme consta da matrícula do imóvel.

**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](mailto: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.

Bertioga, 18 de agosto de 2017.

**Dr. FAUSTO DALMASCHIO FERREIRA**  
Juiz de Direito