



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
1ª VARA JUDICIAL DA COMARCA DE SANTANA DE PARNAÍBA
Rua Professor Eugenio Teani, nº 215, Jardim Professor Benoa, CEP: 06502-025
Fone: (11) 4154-3353, Santana de Parnaíba - SP - E-mail: parnaiba1@tjsp.jus.br

A Doutora **NATÁLIA ASSIS MASCARENHAS**, Exma. Juíza de Direito da 1ª Vara Judicial da Comarca de Santana de Parnaíba do Estado de São Paulo, faz saber a todos quanto este edital virem ou dele conhecimento tiver e possa interessar, que será realizado o **LEILÃO JUDICIAL ELETRÔNICO**, transmitido pelo site: www.leje.com.br, para venda dos bens abaixo descritos. A alienação será regida pelas regras do Código de Processo Civil, e demais normas aplicáveis. A condução de pregão ficara a cargo do Leiloeiro Oficial **DENYS PYERRE DE OLIVEIRA**, os interessados poderão tirar suas dúvidas no escritório do mesmo, localizado na Alameda Rio Negro, n. 161, conjunto 1.001, Edifício West Point, Alphaville, Barueri/SP, CEP 06454-000, telefones 0800 789 1200 | 11 3969-1200. A empresa gestora dispõe de auditório próprio para recepcionar licitantes que desejarem participar do leilão de forma presencial.

Processo n.: [1002023-42.2015.8.26.0529](#)– 2015/009392– Execução de Título Extrajudicial – Condomínio em Edifício

Exequente: **CONDOMÍNIO PREMIUM TAMBORÉ**, CNPJ/MF nº 15.350.800/0001-00, na pessoa do síndico **RODRIGO BUENO ROSA DE AGUIAR**, CPF/MF nº 213.142.368-30.

Executado: **ALEXANDRE COSTA PASSOS**, CPF/MF nº 031.303.837-60, e cônjuge se casado for.

Interessados: **PREFEITURA DE SANTANA DE PARNAÍBA**, CNPJ 46.522.983/0001-27, na pessoa de seu representante legal; **PREMIUM TAMBORÉ EMPREENDIMENTOS LTDA**, CNPJ/MF n.º 09.127.238/0001-57, na pessoa de seu representante legal; **SECRETARIA DO PATRIMÔNIO DA UNIÃO EM SÃO PAULO (SPU/SP)**, CNPJ/MF nº 00.489.828/0031-70, na pessoa de seu representante legal; **Processo Interessado:** [1002621.93.2015.8.26.0529](#) em trâmite perante a 1ª Vara Judicial da Comarca de Santana de Parnaíba em que PREMIUM TAMBORÉ EMPREENDIMENTOS LTDA moveu em face de ALEXANDRE COSTA PASSOS.

Advogados: **ALESSANDRA DE ARAUJO RODRIGUES**, OAB/SP nº 268.199

DATA E HORA – Serão considerados em todos os leilões o horário de Brasília

DATA: Os leilões ocorrerão em data única, prevista para o dia **17 de setembro de 2020**:

1º Leilão: Às 9:20h - VALOR DE AVALIAÇÃO: R\$ 1.335.000,00 (um milhão, trezentos e trinta e cinco mil reais), em outubro de 2018 (poderá ser atualizada à época da realização do leilão).

2º Leilão: Às 10:20h – LANCE INICIAL A PARTIR DE 50% DA AVALIAÇÃO: R\$ 667.500,00 (seiscentos e sessenta e sete mil e quinhentos reais).

DESCRIÇÃO DO(S) BEM(NS):

DIREITOS AQUISITIVOS ORIUNDOS DE INSTRUMENTO PARTICULAR DE PROMESSA DE VENDA E COMPRA DO DOMÍNIO ÚTIL POR AFORAMENTO PERTENCENTE A ÚNIÃO FEDERAL DE APARTAMENTO nº133D, LOCALIZADO NO 13º ANDAR DO EDIFÍCIO DIAMANTE, INTEGRANTE DO CONDOMÍNIO “PREMIUM TAMBORÉ”, COM ÁREA PRIVATIVA DE 172 M² CONTENDO 3 DORMITÓRIOS SUÍTES E DIREITO A USO DE 3 VAGAS DE GARAGEM COBERTAS, caracterizado como “**APARTAMENTO nº133D**, localizado no 12º pavimento-tipo ou 13º andar, do **BLOCO “D” – EDIFÍCIO DIAMANTE**, integrante do empreendimento denominado Condomínio “PREMIUM TAMBORÉ”, situado na Alameda Cores da Mata, n 1973, no “Sítio Tamboré”, no Distrito e Município de Santana de

Parnaíba, Comarca de Barueri, deste Estado, que assim se descreve: possui a área privativa coberta edificada de 172,700m², a área comum coberta edificada de 109,977m² (incluindo o direito de uso de 03 vagas de garagem indeterminadas, com auxílio de manobristas/garagistas), a área comum descoberta de 70,013m², e a área total (construída + descoberta) de 352,690m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,3848% ou 0,003848 no terreno e demais coisas de propriedade e uso comum do condomínio”, conforme melhor descrito na **Matrícula nº 172.939 do Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Barueri-SP. INSCRIÇÃO CADASTRAL:** n.º 24452.51.04.2531.04.051. **RIP:** 7047.0100210-48.

CONSTA DO LAUDO DE AVALIAÇÃO: A informação de que o perito foi recepcionado pela Sra. Luiza Cambaro que não permitiu a vistoria interna no imóvel. **MELHORAMENTOS PÚBLICOS:** O local é servido pelos seguintes melhoramentos públicos: pavimentação asfáltica, guias, sarjetas, água, esgoto, energia elétrica, telefone, correio, coleta de lixo e transporte coletivo próximo. **CARACTERÍSTICAS EFETIVAS DA REGIÃO:** A ocupação comercial é bastante diversificada predominando: lojas, bares, padarias, lanchonetes, farmácias, supermercados, escritórios, postos de gasolina, instituições bancárias, dentre outras, ao longo da Av. Marcos Penteado de Ulhôa Rodrigues e de logradouros circunvizinhos. A destinação residencial é predominada por prédios residenciais, térreos e assobradados e edifícios residenciais. **BENFEITORIAS:** O Condomínio Premium Tamboré é constituído por 5 blocos de edifícios com 300 apartamentos residenciais, em um terreno de 23.000,00 m². **DO EDIFÍCIO:** O Edifício Diamante – Bloco D, integrante do Condomínio Premium Tamboré, onde está localizado o apartamento avaliando (n.º 133), constitui-se de prédio residencial contendo no térreo: portaria eletrônica com interfone, *hall* social, área de lazer completa com piscina, Espaço *Gourmet*, quadra poliesportiva, churrasqueira, salão de festas, salão de jogos, academia e *playground*, que atende a 15 andares superiores, com 4 apartamento por andar, os quais estão servidos por 4 elevadores por bloco, bem como vagas de estacionamento, localizadas em dois subsolos. **DA UNIDADE AVALIANDA (Apartamento nº 133):** Possui 3 (três) dormitórios suítes, sendo uma suíte master com *closet*, *living* com pé direito duplo e lavabo, terraço *gourmet*, cozinha e área de serviço com depósito, adega e lavabo, com idade física estimada de 5 anos.

LOCALIZAÇÃO: Alameda Cores da Mata, nº 1973, apto. 133, bloco D (Edifício Diamante), Tamboré, Santana de Parnaíba - SP, CEP: 06543-003.

AVALIAÇÃO: R\$ 1.335.000,00 (um milhão, trezentos e trinta e cinco mil reais) em outubro de 2018

ÔNUS: Consta a **PENHORA** do bem referente ao processo em epígrafe que não foi averbada na matrícula do imóvel. Em contato com a Prefeitura Municipal de Santana de Parnaíba, verificou-se que sobre o bem constam **DÉBITOS TRIBUTÁRIOS** no importe de **R\$11.658,32** (onze mil, seiscentos e cinquenta e oito reais e trinta e dois centavos). Em consulta ao sítio eletrônico da Superintendência do Patrimônio da União – SPU em julho de 2020, foi constatado que o imóvel de RIP 7047.0100210-48 encontra-se na situação de **CANCELADO – FRACIONAMENTO TOTAL**, sendo que não consta aos autos do processo o número do RIP individualizado. Consta as fls. 285/286 **PENHOR NO ROSTO DOS AUTOS** oriunda do processo n.º [1002621.93.2015.8.26.0529](#) em trâmite perante a 1ª Vara Judicial da Comarca de Santana de Parnaíba em que PREMIUM TAMBORÉ EMPREENDIMENTOS LTDA moveu em face de ALEXANDRE COSTA PASSOS. Consta as fls. 318/321 a informação de que o valor da taxa condominial mensal de junho de 2019 até data da atualização em fevereiro de 2020 perfazia o valor de R\$ 1.356,62.

O bem será vendido no estado em que se encontra e sem garantia. **DÉBITOS, HIPOTECA E CONCURSO DE CREDORES:** Os débitos que recaiam sobre o bem, seja de natureza tributária (IPTU), *propter rem* (condomínio), serão sub-rogados no valor da arrematação (art. 130, *caput* e parágrafo único, do CTN, *c/c* com o art. 908, § 1º, do CPC e art 1.345 CC), ou seja, o imóvel será transferido ao arrematante livre de débitos e ônus anteriores à arrematação. Eventuais penhoras e hipotecas serão extintas com a arrematação (art. 1.499, VI, CC), ficando o arrematante livre de qualquer obrigação com esses credores (art. 908, CPC). Havendo pluralidade de credores (inclusive os garantidos por penhora) ou exequentes, o dinheiro lhes será distribuído e entregue consoante a ordem das respectivas preferências, conforme art. 908, do CPC. O arrematante arcará com os custos relativos à transferência patrimonial do(s) bem(ns) arrematado(s) junto ao cartório de imóveis e órgãos competentes. Eventual regularização junto a prefeitura e ao cartório de registro de imóveis será de responsabilidade do arrematante.

DOS DÉBITOS DA DEMANDA PROCESSUAL: R\$ 86.548,81 (oitenta e seis mil, quinhentos e quarenta e oito reais e oitenta e um centavos) em fevereiro de 2020 (fls.318/321).

DOS PAGAMENTOS: O arrematante deverá efetuar o pagamento do preço do bem arrematado, no prazo de até 24h após o encerramento do leilão através de guia de depósito judicial em favor do juízo competente, bem como a comissão do leiloeiro, no importe de 6% (seis por cento) sobre o valor da arrematação. O pagamento será feito através de boleto ou transferência bancária. Em caso de cancelamento do leilão por questões alheias ao leiloeiro Ex: pagamento(s) do(s) debito(s), acordo, remissão entre outros), será devido a comissão no percentual de 6% (seis por cento), sobre o valor transacionado a qual será suportada pelo(s) devedor(es)(s).

DAS PROPOSTAS ANTECIPADAS: Os interessados em formalizar pagamento a vista ou parcelado, podem encaminhar suas propostas por escrito para o e-mail: proposta@leje.com.br.

DA UTILIZAÇÃO DO CRÉDITO: Caso o credor/autor opte pela não adjudicação (art. 892, § 1º, CPC), participará das hastas públicas, na forma da lei em igualdade de condições, dispensando-se a exibição do preço, até o valor atualizado do débito da demanda processual, depositando o valor eventualmente excedente no mesmo prazo.

DA FINALIZAÇÃO DA ARREMATAÇÃO: Após a confirmação do pagamento da comissão do leiloeiro, sinal ou quitação integral do(s) bem(ns) o auto de arrematação será assinado pelo juiz e pelo leiloeiro, ficando a arrematação será considerada irratável, perfeita e acabada, para expedição da respectiva CARTA DE ARREMATAÇÃO em favor do vencedor.

PUBLICAÇÃO DO EDITAL: as partes, seus respectivos cônjuges, interessados, ficam cientificados(intimados) da alienação em curso, não podendo alegar desconhecimento uma vez que este edital está publicado no portal do LEILÃO JUDICIAL ELETRÔNICO, www.leje.com.br, conforme previsto no art. 887, § 2º e art. 889, I a VIII e parágrafo único, ambos do Código de Processo Civil.

Santana de Parnaíba/SP, 29 de julho de 2020.

DRA. NATÁLIA ASSIS MASCARENHAS

Juíza de Direito da 1ª Vara Judicial da Comarca de Santana de Parnaíba/SP