



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

1ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE BARUERI

Rua Desembargador Celso Luiz Limongi, n.º 84, Jardim Tupanci – CEP: 06414-140

Telefone: (11) 4635-5249/5245 - E-mail: barueri1cv@tjsp.jus.br

O Doutor **BRUNO PAES STRAFORINI**, Exmo. Juiz de Direito da 1ª 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 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 ficará 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.º 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 receber licitantes que desejarem participar do leilão de forma presencial.

Processo n.º: [0004447-31.2017.8.26.0068](#) – 2015/001454 – Cumprimento de sentença - Despesas Condominiais

Exequentes: **SOCIEDADE ALDEIA DA SERRA RESIDENCIAL MORADA DOS PÁSSAROS**, CNPJ/MF sob o n.º 51.246.239/0001-87 na pessoa de seu representante legal.

Executados: **JORGE HENRIQUE FERNANDES**, CPF/MF de n.º 901.214.908-82 e cônjuge se casado for; **ZENILDA GRAIA SAMPAIO**, CPF/MF de n.º 115.048.688-03 e cônjuge se casada for.

Interessados: **ESPÓLIO DE JÚLIO GREGÓRIO GARCIA MOREJON**, representado por seu inventariante dativo **ENIO RICARDO MOREIRA ARANTES**, OAB/SP 50.458 e CPF/MF sob o n.º 089.287.208-00; **PREFEITURA MUNICIPAL DE BARUERI**, CNPJ/MF sob o n.º 46.523.015/0001-35 na pessoa de seu representante legal; **Processo interessado: 1005703-26.2016.8.26.0068**, em tramite na 1ª Vara Cível - Foro de Barueri; **583.00.2002.20221-7/000000-000** – ordem n.º 3248/2020 da 30ª Vara Cível do Fórum Central da Comarca da Capital; **1024735-10.2015.8.16.0405** da 1ª Vara Cível da Comarca de Osasco;

Advogados: **CARLOS EDUARDO R. DE OLIVEIRA**, OAB/SP 150.926; **JANAINA SALMENTO PINHEIRO**, OAB/SP 419.809.

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

DATA: Os leilões ocorrerão em data única, prevista para o dia **10 de novembro de 2020**:

1º LEILÃO: Às 9:00h – **VALOR DE AVALIAÇÃO ATUALIZADO: R\$ 2.472.000,00** (dois milhões, quatrocentos e setenta e dois mil reais) (poderá ser atualizada à época da realização do leilão).

2º LEILÃO: Às 10:00h – **LANCE INICIAL A PARTIR DE 50% DA AVALIAÇÃO ATUALIZADA: R\$ 1.236.000,00** (um milhão, duzentos e trinta e seis mil reais).

DESCRIÇÃO DO(S) BEM(NS):

1 (UMA) CASA RESIDENCIAL SOBRE UM TERRENO URBANO, consistente do lote número onze (11) da quadra vinte (20), do loteamento denominado **ALDEIA DA SERRA – RESIDENCIAL MORADA DOS PÁSSAROS**, situado neste distrito, Município e Comarca de Barueri-SP, Estado de São Paulo, com área de 755,98 metros quadrados, medindo 35,00 metros quadrados de frente para a Alameda Azulão. De quem da rua olha para o imóvel, mede do lado direito 30,44 metros da frente aos fundos, onde confronta com o imóvel número 12, 37,00 metros do lado esquerdo, onde confronta com parte de imóvel 10. **INSCRIÇÃO CADASTRAL: 23052-03-40.0219-00-000-2. Matriculado sob o n.º 33.885, perante o Cartório de Registro**

de Imóveis de Barueri-SP; e, **TERRENO URBANO, SITUADO NA ALAMEDA AZULÃO**, constituído pelo lote n.º12, da quadra 20, do loteamento denominado **ALDEIA DA SERRA-RESIDENCIAL MORADA DOS PÁSSAROS**, neste Distrito, Município e Comarca de Barueri, deste Estado, com área de 364,58m², medindo 12,00m de frente, para a Alameda Azulão; 12,00m nos fundos, onde confronta com parte do lote 10; do lado direito, de quem da Alameda olha, 30,32m de frente aos fundos, onde confronta com lote 13; e, 30,44m do lado esquerdo, onde confronta com lote n.º11. **INSCRIÇÃO CADASTRAL:** 24354.53.02.0184.00.000.2. **Matriculado sob o n.º 118.618, perante o CRI Cartório de Registro de Imóveis de Barueri/SP.**

DO FIEL DEPOSITÁRIO: JORGE HENRIQUE FERNANDES, CPF/MF de n.º 901.214.908-82 e ZENILDA GRAIA SAMPAIO, CPF/MF de n.º 115.048.688-03;

CONSTA DO LAUDO DE AVALIAÇÃO: No terreno correspondente ao lote 11 encontra-se erigida uma edificação (residência) em estrutura convencional de concreto e alvenaria, com área total construída igual a 513,20 m², conforme averbação no 09 da matrícula no 33.885 do Cartório de Registro de Imóveis –Barueri/SP composta dos seguintes ambientes: Sala de Estar, Sala de Jantar, Dormitório 1, Banheiro 1, Closet 1, Dormitório 2, Banheiro 2, Closet 2, Hall, Lavabo, Cozinha, Despensa, Área de serviço, WC Empregada, Dormitório de Empregada, Abrigo para autos. Apresentando como principais acabamentos: Esquadrias: Madeira e vidro, Portas: Madeira e Vidro, Revestimentos Externos: Massa fina, Revestimentos Internos: Massa corrida e azulejos, Forros: Lajes e placas de gesso, Pintura Externa: Látex, Pintura Interna: Látex, Pisos Internos: Madeira e Cerâmica, Pisos Externos: Pedras, Instalações Elétricas: Embutidas, Aparelhos de Iluminação: Spots, lustres e luminárias, Instalações Hidráulicas: Embutidas, Escada: Madeira, Vidros: Lisos temperados / laminados.

LOCALIZAÇÃO: Alameda Azulão, 232, Lotes 11 e 12 da Quadra 20, no loteamento denominado Aldeia da Serra Residencial Morada dos Pássaros, Cep: 06428-040 – Barueri/SP.

AVALIAÇÃO: R\$ 2.472.000,00 (dois milhões, quatrocentos e setenta e dois mil reais) em fevereiro de 2020, conforme Laudo de Avaliação a fls. 346/389.

ÔNUS: Consta a **PENHORA** do bem referente ao processo em epígrafe a fl. 312. Na **AV.12/33.885** consta **PENHORA** oriunda do processo n.º 583.00.2002.20221-7/000000-000 – ordem n.º 3248/2020 da 30ª Vara Cível do Fórum Central da Comarca da Capital. **AV. 14/33.885** consta **PENHORA** oriunda do processo n.º 1024735-10.2015.8.16.0405 da 1ª Vara Cível da Comarca de Osasco. **R.16/33.885** consta **DECLARAÇÃO DE NULIDADE DA VENDA DO IMÓVEL** (R.11/33.885), perante este mesmo juízo a ação n.º 1005703-26.2016.8.26.0068. Na **AV. 06/118.618** consta **DECLARAÇÃO DE NULIDADE DA VENDA DO IMÓVEL** (R.03/118.618), perante este mesmo juízo a ação n.º 1005703-26.2016.8.26.0068. 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\$ 257.803,56 (duzentos e cinquenta e sete mil oitocentos e três reais e cinquenta e seis centavos) em março 2019, conforme Planilha de Débitos a fls. 281/284.

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 irretroatável, 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.

Barueri/SP, 10 de setembro de 2020.

DR. BRUNO PAES STRAFORINI

Juiz de Direito da 1ª Vara Cível da Comarca de Barueri/SP