



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO  
1ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE BARUERI  
Rua Ministro Raphael de Barros Monteiro, nº 110, Barueri-SP- CEP 06410-080  
Fone: 4198-4844, Barueri-SP - E-mail:barueri1cv@tjstj.us.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](http://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 recepcionar licitantes que desejarem participar do leilão de forma presencial.

**Processo n.º:** [1014212-72.2018.8.26.0068](#) – N.º de Ordem 2018/002336 – Execução de Título Extrajudicial

**Exequentes:** **CONDOMÍNIO CENTRO ADMINISTRATIVO RIO NEGRO, CNPJ Nº 07.309.804/0001-12**, na pessoa de seu representante legal;

**Executados:** **JOSÉ LUIZ LOPES CLARO, CPF Nº 956.375.918-49**, e cônjuge se casado for;

**Interessados:** **COFRA LATIN AMERICA LTDA., CNPJ Nº 05.236.528/0001-88**, na pessoa de seu representante legal; **SECRETARIA DO PATRIMÔNIO DA UNIÃO EM SÃO PAULO (SPU/SP), CNPJ/MF: 00.489.828/0031-70**, na pessoa de seu representante legal; **PREFEITURA MUNICIPAL DE BARUERI, CNPJ/MF: 46.523.015/0001-35**, na pessoa de seu representante legal. **Processo interessado** nº 0008690-81.2018.8.26.0068, em trâmite perante a 4ª Vara Cível de Barueri/SP.

**Advogados:** Fábio Rodrigo Traldi, OAB/SP Nº 148.389; Claudia de Freitas Afonso, OAB/SP Nº 176.648.

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

Ambos os horários terão o início da disputa ao vivo, por no mínimo 20 (vinte) minutos, prorrogando-se por 3 (três) minutos a cada lance ofertado.

**DATA:** Os leilões ocorrerão em data única, prevista para o dia **16 de Junho de 2021**:

**1º LEILÃO:** Às 09:00h – **VALOR DE AVALIAÇÃO ATUALIZADO: R\$ 738.009,50 (setecentos e trinta e oito mil e nove reais e cinquenta centavos)**, (poderá ser atualizada à época da realização do leilão).

**2º LEILÃO:** Às 10:00h – **LANCE INICIAL A PARTIR DE 50% DA AVALIAÇÃO ATUALIZADA: R\$ 369.004,75 (trezentos e sessenta e nove mil, quatro reais e setenta e cinco centavos)**, (poderá ser atualizada à época da realização do leilão).

**DESCRIÇÃO DO(S) BEM(NS):**

**CONJUNTO COMERCIAL COM 105,40M², E 3 VAGAS DE GARAGEM, EDIFÍCIO JAÇARI – BLOCO A, COMPLEXO CENTRO ADMNISTRATIVO RIO NEGRO, ALPHAVILLE, BARUERI-SP**

Direitos Oriundos De Instrumento Particular De Compra E Venda (Quitado) sobre o domínio útil por aforamento à União, do conjunto comercial nº 68, localizado no 6º pavimento, do “EDIFÍCIO JAÇARI – BLOCO A”, integrante do condomínio “Centro Administrativo Rio Negro”, situado na Alameda Rio Negro, nº 585, Alphaville, Centro Industrial e Empresarial, no distrito, município e comarca de Barueri, deste Estado, com a área privativa de 105,44 m²; área de uso comum de 135,504 m² (nela incluído o direito ao uso de 03 vagas); e área total de 240,944 m² correspondendo-lhe à fração ideal no todo do terreno condominial de 0,1743%, sendo que da área total acima, 207,914 m², serão em áreas cobertas edificadas, e 33,030

m<sup>2</sup> em áreas descobertas, conforme melhor descrito na **Matrícula nº 124.327 do Ofício de Registro de Imóveis de Barueri/SP. Inscrição Municipal: 23211.31.48.1382.01.048.3. RIP.: 6213.0104.265-04.**

**DO FIEL DEPOSITÁRIO:** JOSÉ LUIZ LOPES CLARO, CPF Nº 956.375.918-49, conforme termo de penhora e depósito de fls. 180.

**CONSTA DO LAUDO DE AVALIAÇÃO:** O conjunto possui 2 (duas) salas comerciais, recepção, gerencia, copa, sala de estar, banheiro, e 3 (três) vagas de garagem.

**LOCALIZAÇÃO:** Conjunto comercial nº 68, localizado no 6º pavimento, do “EDIFÍCIO JAÇARI – BLOCO A”, integrante do Condomínio “Centro Administrativo Rio Negro”, situado na Alameda Rio Negro, nº 585, Alphaville, Centro Industrial e Empresarial, Barueri/SP, CEP: 06454-000.

**AVALIAÇÃO:** R\$ 698.000,00 (seiscentos e noventa e oito mil reais) em janeiro de 2020. Atualizado através do Índice da Tabela Prática do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, perfazendo a quantia atualizada de R\$ 738.009,50 (setecentos e trinta e oito mil e nove reais e cinquenta centavos).

**ÔNUS:** Consta Penhora do bem referente ao processo em epígrafe a fls. 180. **Av.05** em 30 de setembro de 2019, consta **PENHORA** advinda da Ação de Execução Civil processo nº 0008690-81.2018.8.26.0068, movida por Otaviano dos Santos Candido, CPF nº 227.338.988-41 e Rosangela Aparecida Calimerio Candido, CPF nº 079.244.768-90, contra José Luiz Lopes Claro, CPF nº 956.375.918-49, sendo R\$ 2.932.489,39 o valor da dívida, em trâmite perante a 4ª Vara Cível de Barueri/SP. **Constam débitos de IPTU** no valor de R\$ 1.078,90 **Constam débitos de FORO** (SPU) no valor de R\$ 963,87. INSTRUMENTO PARTICULAR DE COMPROMISSO DE VENDA E COMPRA E OUTRAS AVENÇAS, datado de 13 de abril de 2006, ainda não levado à registro, objeto da matrícula nº 124.327. Contudo, COFRA LATIN AMÉRICA LTDA., pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob o nº 05.236.528/0001-88, com sede na Alameda Araguaia, 1.222, térreo, Bloco E, conjunto 3, Alphaville Centro Industrial e Empresarial, Barueri/SP, declarou as fls. 284 dos autos que o imóvel objeto da matrícula nº 124.327 que o contrato foi integralmente quitado pelo Executado.

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:** R\$ 6.458,18 (seis mil quatrocentos e cinquenta e oito reais e dezoito centavos), conforme fls. 4.

**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) débito(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).

**QUITAÇÃO, REMISSÃO OU ACORDO APÓS FINALIZAÇÃO POSITIVA DO LEILÃO (ALIENAÇÃO):** A Gestora fará jus ao percentual integral da comissão fixada, a ser calculada sobre o lance vencedor, com base no art. 7º, §3º, da Resolução 236/16-CNJ.

**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](mailto: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 irretratável, 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](http://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, 5 de abril de 2021.

**DR. BRUNO PAES STRAFORINI**

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