



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO  
6ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO BERNARDO DO CAMPO  
Rua Vinte e Três de Maio, n.º 107, Vila Tereza, CEP 09606-000  
Fone: (11) 2845-9557 - E-mail: [saobernardo6cv@tjsp.jus.br](mailto:saobernardo6cv@tjsp.jus.br)

A Doutora **PATRICIA SVARTMAN POYARES RIBEIRO**, Exma. Juíza de Direito da 6ª Vara Cível da Comarca de São Bernardo do Campo 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 receber licitantes que desejarem participar do leilão de forma presencial.

**Processo n.º:** [1009944-39.2018.8.26.0564](#) – N.º de Ordem 2018/000621 – Execução de Título Extrajudicial – Despesas Condominiais.

**Exequente:** **RESIDENCIAL LAS VEGAS**, CNPJ n.º 23.798.043/0001-60, na pessoa de seu representante legal.

**Executados:** **FELIPHE FERNANDES DA SILVA**, CPF n.º 343.193.038-73, e sua cônjuge **TATIANE GARCIA PEREIRA SILVA**, CPF n.º 372.142.388-70.

**Interessado:** **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, CNPJ n.º 00.360.305/0001-04, na pessoa de seu representante legal; **ART CONSTRUTORA LTDA.**, CNPJ sob o n.º 51.961.654/0001-12, na pessoa do seu representante legal; **PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO BERNARDO DO CAMPO**, CNPJ 46.523.239/0001-47, na pessoa do seu representante legal; **Processo Interessado: 1000600-63.2020.8.26.0564**, 8ª Vara Cível da Comarca de São Bernardo do Campo/SP.

**Advogados:** **ROSANGELA AP. DA LINHAGEM**, OAB/SP n.º 132.080; **RICARDO SÁ DE MELO**, OAB/SP n.º 340.174; **SÔNIA MARIA BERTONCINI**, OAB/SP n.º 142.534; **RENATO VIDAL DE LIMA**, OAB/SP n.º 235.460; **MARCOS TAVARES FERREIRA**, OAB/SP n.º 221.260

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

**1º Leilão: Início no dia 18 de outubro de 2021 às 15:40h com encerramento no dia 21 de outubro de 2021 às 15:40h** - ocasião em que será transmitido ao vivo em tempo real via internet, por no mínimo 20 minutos, prorrogando-se por 3 (três) minutos a cada lance ofertado. **VALOR DE AVALIAÇÃO: R\$ 356.830,98 (trezentos e cinquenta e seis mil e oitocentos e trinta reais e noventa e oito centavos)**, (poderá ser atualizada à época da realização do leilão).

**2º Leilão: Início no dia 21 de outubro de 2021 às 15:41h com encerramento no dia 17 de novembro de 2021 às 15:40h** - ocasião em que será transmitido ao vivo em tempo real via internet, por no mínimo 20 minutos, prorrogando-se por 3 (três) minutos a cada lance ofertado. **LANCE INICIAL A PARTIR DE 60% DA AVALIAÇÃO: R\$ 214.098,58 (duzentos e quatorze mil e noventa e oito reais e cinquenta e oito centavos)**.

**DESCRIÇÃO DO(S) BEM(NS):**

**DIREITOS SOBRE APARTAMENTO N.º 61 COM ÁREA TOTAL DE 105,49M²**, situado no 6º pavimento do Edifício Tropicana – Bloco II, integrante do empreendimento imobiliário denominado “Residencial Las Vegas”, com acesso pelo n.º 159 da Rua da Represa, composto de sala de estar e jantar conjugadas, dois dormitórios, sendo um tipo suíte, banheiro, cozinha, área de serviço, terraço dotado de churrasqueira, que atende à sala de estar e jantar conjugadas e à suíte; com a área privativa

real coberta padrão de 59,83 m<sup>2</sup>, área privativa real coberta de padrão diferente ou descoberta de 8,81 m<sup>2</sup>, que totalizará a área privativa real total de 68,64 m<sup>2</sup>; área comum real de divisão proporcional coberta padrão de 14,19 m<sup>2</sup>, área comum real de divisão proporcional coberta de padrão diferente ou descoberta de 22,66 m<sup>2</sup>, que soma a área comum real total de 36,85m<sup>2</sup>; perfazendo a área real total da unidade de 105,49 m<sup>2</sup>, equivalente a uma fração de 1,112% no terreno e nas partes de propriedade e uso comum do condomínio. A unidade confronta, no sentido de que adentra, pela frente, com hall do pavimento, com a caixa do elevador e com o espaço aéreo comum do empreendimento; pelo lado direito, com o espaço aéreo comum do empreendimento; pelo lado esquerdo, com o apartamento de final 2 do andar; e, pelos fundos, com espaço aéreo comum do empreendimento. O empreendimento encontra-se construído em terreno com a área de 1.268,50 metros quadrados, e frente para a Rua da Represa, com inscrição imobiliária sob n.º 013.003.160.059, conforme melhor descrito na **Matrícula n.º 148.881 do 1º Oficial de Registro de Imóveis de São Bernardo do Campo/SP**; e **DIREITOS SOBRE DUAS VAGAS DE GARAGEM**, n.º 23, do tipo 4, situada no 1º subsolo do empreendimento imobiliário denominado “Residencial Las Vegas”, com acesso pelo nº 159 da Rua da Represa, com capacidade para guarda e estacionamento de dois automóveis de passeio de porte pequeno padrão nacional; com área privativa real coberta de padrão diferente ou descoberta de 18,48 m<sup>2</sup> (área privativa real total); área comum real de divisão proporcional coberta padrão de 1,96 m<sup>2</sup>, área comum real de divisão proporcional coberta de padrão diferente ou descoberta de 3,14 m<sup>2</sup>, o que soma a área comum real total de 5,10 m<sup>2</sup>, perfazendo a área real total construída de 23,58 m<sup>2</sup>, equivalente a uma fração ideal de 0,154% no terreno e nas partes de propriedade e uso comum do condomínio. A unidade confronta, no sentido de quem a acessa, pela frente, confronta com a área de circulação e manobra; pelo lado direito, confronta com os pilares e com área livre; pelo lado esquerdo, confronta com a vaga dupla n.º 24; e, pelos fundos, confronta com o hall e com a caixa do elevador do Edifício Flamingo – Bloco I. O empreendimento encontra-se construído em terreno com a área de 1.268,50 metros quadrados, e frente para a Rua da Represa, com inscrição imobiliária sob o n.º 013.003.160.107, conforme melhor descrito na **Matrícula n.º 148.929 do 1º Oficial de Registro de Imóveis de São Bernardo do Campo/SP**.

**DO FIEL DEPOSITÁRIO: FELIPHE FERNANDES DA SILVA**, CPF n.º 343.193.038-73; **TATIANE GARCIA PEREIRA SILVA**, CPF n.º 372.142.388-70.

**CONSTA DO LAUDO DE AVALIAÇÃO:** O Residencial Las Vegas tem as características de residencial de padrão “Médio Alto”, havendo no local toda a infraestrutura necessária como, linha regular de ônibus, rede de água, iluminação pública, esgoto, telefone, pavimentação asfáltica, sendo ainda beneficiado pelo comércio regular nas proximidades, como padaria, farmácia, açougue, armazém, hospitais, lojas, bancos, Shopping Center etc. O Condomínio Residencial Las Vegas contém benfeitorias como: Salão de festas e academia, playground, foi construído em terreno com a área de 1.268,50 m<sup>2</sup>.

**LOCALIZAÇÃO:** Rua da Represa, n.º 159, Apto. 61, Bloco 02, Vila Jaú, São Bernardo do Campo/SP – CEP: 09641-030.

**AVALIAÇÃO:** R\$ 350.000,00 (trezentos e cinquenta mil reais) em abril de 2021. Atualizado através do Índice da Tabela Prática do Tribunal de Justiça do Estado de SP, perfazendo a quantia atualizada de **R\$ 356.830,98 (trezentos e cinquenta e seis mil e oitocentos e trinta reais e noventa e oito centavos)** em julho de 2021.

**ÔNUS:** Consta **DÉBITO DE IPTU** no valor de R\$ 107,09 (cento e sete reais e nove centavos) do exercício 2020. Em relação ao exercício 2021 consta o valor de R\$ 473,35 (quatrocentos e setenta e três reais e trinta e cinco centavos) ainda não vencido. Na Av. 1 **CONSTA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** à credora Caixa Econômica Federal, dívida atualizada em agosto de 2021 no valor total de R\$ 241.529,16 (duzentos e quarenta e um mil e quinhentos e vinte e nove reais e dezesseis centavos). Na Av. 2 consta a **PENHORA** do bem referente ao processo em epígrafe que se encontra averbada na matrícula do imóvel. Conta em pesquisa no site do TJSP o processo n.º 1000600-63.2020.8.26.0564, 8ª Vara Cível da Comarca de São Bernardo do Campo/SP, promovido pela ART CONSTRUTORA LTDA., CNPJ sob o nº 51.961.654/0001-12, em face dos executados em razão do inadimplemento do Contrato de Compra e Venda do imóvel.

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), exceto ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA, cujo crédito permanece em favor do credor fiduciário, em virtude da garantia vinculada ao próprio bem expropriado. 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. Nos termos do Art. 1.331 – § 1º As partes suscetíveis de utilização independente, tais como apartamentos, escritórios, salas, lojas e sobrelojas, com as respectivas frações ideais no solo e nas outras partes comuns, sujeitam-se a propriedade exclusiva, podendo ser alienadas e gravadas livremente por seus proprietários, exceto os abrigos para veículos, que não poderão ser alienados ou alugados a pessoas estranhas ao condomínio, salvo autorização expressa na convenção de condomínio. 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\$ 2.957,72 (dois mil e novecentos e cinquenta e sete reais e setenta e dois centavos), em agosto de 2021.

**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 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação. O pagamento da comissão será feito mediante depósito judicial (art.267, parágrafo único, das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo), não se incluindo no preço do lance. A proposta de aquisição do bem penhorado em prestações, consoante dispõe o art. 895, Código de Processo Civil, não suspenderá o leilão. (Resolução 236/2016 – CNJ – Art.7º, § 3º - Na hipótese de acordo ou remição após a realização da alienação, o leiloeiro e o corretor público farão jus à comissão prevista no caput).

**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 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](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.

São Bernardo do Campo/SP, 18 de agosto de 2021.

**DRA. PATRICIA SVARTMAN POYARES RIBEIRO**

Juíza de Direito da 6ª Vara Cível da Comarca de São Bernardo do Campo/SP