



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
6ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE BARUERI
Rua Desembargador Celso Luiz Limongi, 84, Vila Porto, Barueri/SP - CEP06400-000
Telefone: (11) 4365-5246 - E-mail: barueri6cv@tjsp.jus.br

A Doutora **MARIA ELIZABETH DE OLIVEIRA BORTOLOTO**, Exma. Juíza de Direito da 6ª 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 recepcionar licitantes que desejarem participar do leilão de forma presencial.

Deprecante: 2ª Vara Cível da Comarca de Guarujá/SP - Processo n.º [1011879-41.2016.8.26.0223](#) – N.º de Ordem 2016/001727 – Execução de Título Extrajudicial – Execução.

Deprecado: 6ª Vara Cível da Comarca de Barueri/SP - Processo n.º [1003192-79.2021.8.26.0068](#) – N.º de Ordem 2021/000519 – Carta Precatória Cível - Penhora/Depósito/Avaliação.

Exequente: **MARIA CRISTINA DE LUCA BARONGENO**, CPF n.º 033.454.988-47, e seu cônjuge se casada for.

Executados: **CHARLES KUSNIEC**, CPF n.º 010.167.308-61, e sua cônjuge se casado for.

Interessados: **GISELE VALDSTEIN KUSNIEC**, CPF n.º 029.187.298-09 e cônjuge se casada for; **SIMONE WEITZBERG KUSNIEC**, CPF n.º 251.205.078-59 e cônjuge se casada for; **NELSON KUSNIEC**, CPF n.º 075.040.188-56 e cônjuge se casada for; **SECRETARIA DO PATRIMÔNIO DA UNIÃO EM SÃO PAULO (SPU/SP)**, CNPJ/MF: 00.489.828/0031-70, na pessoa de seu representante legal; **HANNA INSTRUMENTS BRASIL IMPORTACAO E EXPORTACAO LTDA**, CNPJ/MF: 07.175.849/0001-45, na pessoa de seu representante legal; **Processo interessado:** 1013089-93.2017.8.26.0223, em trâmite na 1ª Vara Cível da Comarca de Guarujá/SP.

Advogados: **STHEFANIE GUADALUPE DOS SANTOS**, OAB/SP n.º 390.368; **JOAQUIM BARONGENO**, OAB/SP n.º 11.133; **ANDRÉ MUSZKAT**, OAB/SP n.º 222.797; **LIVIA DORNELES RESENDE**, OAB/SP n.º 397.590 / **LUCIANA BUFFARA MONTEIRO**, OAB/SP n.º 252.484.

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

1º Leilão: Início no dia 12 de novembro de 2021 às 10:00h com encerramento no dia 18 de novembro de 2021 às 10:00h - 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\$ 7.685.000,00 (sete milhões, seiscentos e oitenta e cinco mil reais)**, em junho de 2021 (poderá ser atualizada à época da realização do leilão).

2º Leilão: Início no dia 18 de novembro de 2021 às 10:01h com encerramento no dia 8 de dezembro de 2021 às 10:00h - 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 50% DA AVALIAÇÃO: R\$ 6.724.375,00 (seis milhões, setecentos e vinte e quatro mil, trezentos e setenta e cinco reais), com reserva de cota parte do coproprietários nos termos do art. 843, CPC.**

DESCRIÇÃO DO(S) BEM(NS):

DOMÍNIO ÚTIL POR AFORAMENTO A UNIÃO FEDERAL DE UM ARMAZÉM DE USO COMERCIAL COM 1.322,375 M², SITUADO NO CENTRO EMPRESARIAL TAMBORÉ EM BARUERI/SP, salão 01 ou armazém comercial sob o n.º 539, do empreendimento imobiliário denominado “Condomínio de Armazéns Comerciais de Uso Indefinido Da Alameda Juari”, situado na Alameda Juari, sob n.ºs. 539, 549 e 459, esquina com a Alameda Caiapós, integrante do empreendimento denominado “Centro Empresarial Tamboré”, no Distrito, Município e Comarca de Barueri, deste Estado, que assim se descreve: possui área privativa de 1.322,375 m² (sendo 916,220 m² de área construída coberta e 406,155 m² de área privativa descoberta), área de usos comum de 171,243 m²; área total de 1.493,618 m²; cabendo o direito de utilização exclusiva de 829,505 m² no terreno condominial (incluindo a projeção da edificação), área de terreno de uso comum de 187,453 m²; totalizando 1.016,958 m², correspondendo-lhe a fração ideal de 36,9030% no terreno condominial e demais coisa de uso comum, conforme melhor descrito na **Matrícula n.º 128.616 do Registro de Imóveis da Comarca de Barueri/SP. Inscrição Cadastral nº 24454.53.90.0290.01.001.2.**

DO FIEL DEPOSITÁRIO: CHARLES KUSNIEC, CPF n.º 010.167.308-61.

CONSTA DO LAUDO DE AVALIAÇÃO: O imóvel é um galpão de uso comercial, integrante de um condomínio de 03 galpões contíguos e semelhantes, construídos em estrutura convencional de concreto e fechamentos em alvenaria. Cada galpão está delimitado internamente por paredes de estrutura e alvenaria, bem como externamente por grades, e apenas uma viela aos fundos os interliga de forma comum. O imóvel (Salão 01 – n.º 539) abriga em seu interior 02 (dois) pavimentos de uso privativo, sendo o térreo com área de 424,69m², utilizado para armazenagem de produtos, e o pavimento superior, de mesma área (424,69m²), utilizado para área administrativa. Contém também um mezanino técnico no nível intermediário entre os dois pavimentos, com área de 66,84m², utilizado para instalações de apoio, sanitários operacionais, copa, etc. O galpão tem dimensões de 10,60m de frente por 40,00m de comprimento (fundo), pé direito de 11,80m total, e cobertura por telha de concreto. Possui estacionamento privado para 08 veículos em vagas demarcadas, portão frontal e fechamentos laterais em grade metálica. O imóvel está com estado conservação muito bom, com necessidades mínimas de reparos pontuais em fachadas e pisos das áreas comuns em geral. Necessidade mínima de manutenção nas estruturas metálicas de portões, portas e grades das áreas comuns, bem pintura interna. Sem evidência de patologias acentuadas em nível estrutural ou de instalações. Possui estacionamento descoberto, com vagas demarcadas para 08 veículos. O imóvel é composto por dois pavimentos (térreo e superior) mais um mezanino técnico em nível intermediário. Construção em estrutura convencional de concreto armado, vedações em alvenaria de blocos cerâmicos e/ou de concreto; Fachada externa com revestimento em argamassa cimentícia, com pintura acrílica como acabamento. Esquadrias externas metálicas com pintura sintética, conforme descrito no laudo de avaliação de fls. 31/33.

LOCALIZAÇÃO: Alameda Juari, nº 539, Sala n.º 1, Condomínio de Armazéns Comerciais da Al. Juari, Centro Empresarial Tamboré, Barueri/SP – CEP: 06460-090.

AVALIAÇÃO: R\$ 7.685.000,00 (sete milhões, seiscentos e oitenta e cinco mil reais), em junho de 2021 (26/52).

PREÇO DO BEM COM RESERVA DE COTA PARTE (ART.843)		
	Valor avaliação	R\$ 7.685.000,00
PROPRIETÁRIO	COTA PARTE	VALOR 2º LEILÃO
GISELE VALDSTEIN KUSNIEC	25%	R\$ 1.921.250,00
NELSON KUSNIEC	25%	R\$ 1.921.250,00
SIMONE WEITZBERG KUSNIEC	25%	R\$ 1.921.250,00
CHARLES KUSNIEC	25% COM DESÁGIO DE 50%	R\$ 960.625,00
Valor 2º pregão		R\$ 6.724.375,00

ÔNUS: Consta a **PENHORA** do bem referente ao processo em epígrafe na fl. 260 dos autos do processo principal n.º [1011879-41.2016.8.26.0223](#), em trâmite perante a 2ª Vara Cível do Guarujá, que se encontra averbada na matrícula do imóvel nas Avs. 03 e 04. Na Av. 05 consta averbação de distribuição de processo judicial sob o n.º 1013089-93.2017.8.26.0223, em trâmite na 1ª Vara Cível da Comarca de Guarujá/SP. Em consulta ao sítio eletrônico da Prefeitura de Barueri/SP, verificou-se a inexistência de débitos de IPTU, conforme certidão negativa de débitos imobiliários emitida em agosto de 2021. Está sendo levado a leilão o domínio útil sobre o imóvel visto que o domínio direto é de propriedade da UNIÃO FEDERAL. Não foi possível efetuar a consulta a eventuais débitos de foro e laudêmio que recaiam sobre o imóvel em virtude da ausência do número do RIP individualizado. Em diligência ao local para obtenção de fotos a equipe do Leiloeiro fora atendida pelo Sr. Marcio, representante da empresa **HANNA INSTRUMENTS BRASIL IMPORTACAO E EXPORTACAO LTDA** a qual informou que o local se encontra locado pelo valor mensal de R\$ 25.000,00.

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. 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\$ 6.979.050,84 (seis milhões e novecentos e setenta e nove mil e cinquenta reais e oitenta e quatro centavos), em janeiro de 2021, conforme planilha de cálculos de fls. 806/807.

DO DIREITO DE PREFERÊNCIA DOS CONDÔMINOS: Nos termos do art. 1.322 do CC quando a coisa for indivisível e os consortes não quiserem adjudicá-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.

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 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 5% (cinco 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 irrevogável, 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, 21 de setembro de 2021.

DRA. MARIA ELIZABETH DE OLIVEIRA BORTOLOTO
Juíza de Direito da 6ª Vara Cível da Comarca de Barueri/SP