



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, São Bernardo do Campo/SP, CEP: 09606-000
Telefone: (11) 2845-9557 - E-mail: saobernardo6cv@tjsp.jus.br

EDITAL DE LEILÃO JUDICIAL ELETRÔNICO

A Doutora **PATRICIA SVARTMAN POYARES RIBEIRO**, Excelentíssima 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 *website*: 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.

Processo n.º: [1004338-30.2018.8.26.0564](#) – N.º de Ordem: 2018/000281 - Execução de Título Extrajudicial - Locação de Imóvel

Exequente: **RONALDO DARÉ**, CPF n.º 063.640.938-41, e cônjuge se casado for; **WAGNER DARÉ**, CPF n.º 063.640.948-13, e cônjuge se casado for;

Executado: **ROBERTA ARNAL**, CPF n.º 332.968.098-99, e cônjuge se casada for; **FERNANDO ARNAL**, CPF n.º 277.467.888-90, e cônjuge se casado for;

Interessados: **CONDOMÍNIO CONJUNTO RESIDENCIAL DIADEMA**, CNPJ n.º 43.314.764/0001-64, na pessoa de seu representante legal; **MUNICÍPIO DE DIADEMA**, CNPJ n.º 46.523.247/0001-93, na pessoa de seu representante legal.

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

1º Leilão: Início no dia 30 de agosto 2024 às 11:00h com encerramento no dia 4 de setembro de 2024 às 11:00h - 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\$ 277.287,18 (duzentos e setenta e sete mil, duzentos e oitenta e sete reais e dezoito centavos).**

2º Leilão: Início no dia 4 de setembro de 2024 às 10:01h com encerramento no dia 25 de setembro de 2024 às 11:00h - 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 60% DA AVALIAÇÃO: R\$ 166.372,31 (cento e sessenta e seis mil, trezentos e setenta e dois reais e trinta e um centavos).**

Após início da disputa ao vivo, o certame ocorrerá por no mínimo 20 minutos. Nos 3 minutos finais, sobrevindo um novo lance, os próximos serão prorrogados por mais 3 minutos, até que zere o cronômetro.

DESCRIÇÃO DO BEM:

APARTAMENTO RESIDENCIAL COM 60,40M² SITUADO NO CONJUNTO RESIDENCIAL DIADEMA. Conforme descrição: UM APARTAMENTO RESIDENCIAL sob n.º 23, do 2º andar, do edifício BLOCO B-5, do “CONJUNTO RESIDENCIAL DIADEMA”, e sua correspondente fração ideal de terreno, localizado neste distrito, município e comarca de Diadema, neste Estado, à Rua Tiradentes n.º 110 e à Rua Marechal Floriano n.º 215, apartamento esse que possui a área útil de 60,40 m² área comum de 12,657266m² perfazendo uma área total de 73,057266m² correspondendo-lhe uma fração ideal de 0,2003% no respectivo terreno e nas coisas comuns; confrontando de frente para o pátio de estacionamento do lado direito com os apartamentos de finais “4” do Bloco B-4; do lado esquerdo com os apartamentos de finais “4” do Bloco B-5; e nos fundos com o hall de circulação e cabe uma vaga individual e indeterminada na garagem coletiva do Conjunto, com auxílio de manobrista, vaga essa que tem a área total de 14,426174m² correspondendo-lhe uma fração ideal de 0,0396% no respectivo terreno e nas coisas comuns, situada no pátio do estacionamento descoberto, conforme melhor descrito na **Matrícula n.º 9.231 do Oficial de Registro de Imóveis de Diadema – SP.** Cadastro Municipal n.º 2000439200.

DO FIEL DEPOSITÁRIO: ROBERTA ARNAL, CPF n.º 332.968.098-99.

CONSTA DO LAUDO DE AVALIAÇÃO: No pavimento térreo localiza-se a quadra poliesportiva, playground e garagem descoberta, sendo que a unidade possui 1 vaga indeterminada. O condomínio onde se encontra o referido edifício possui guarita, sistema de interfones, recuos e alamedas ajardinadas. O apartamento possui a seguinte distribuição: 2 quartos, sala, banheiro, cozinha e lavanderia. Acabamentos principais do imóvel: pisos: revestimento de madeira na sala, corredor de distribuição e dormitórios, revestimento cerâmico na cozinha, lavanderia e banheiro; paredes: pintura a látex sobre massa corrida, possuindo revestimento em cerâmica no banheiro, cozinha e área de serviço; forros: pintura látex na laje com molduras de gesso decorativa; outros: caixilhos em alumínio.

LOCALIZAÇÃO: Rua Tiradentes, n.º 110, Apartamento n.º 23, Bloco B-5, Conjunto Residencial Diadema, Centro, Diadema/SP, CEP: 09910-190.

AVALIAÇÃO: R\$ 275.000,00 (duzentos e setenta e cinco mil), em abril de 2024. Atualizado através do Índice da Tabela Prática do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, perfazendo o valor de **R\$ 277.287,18 (duzentos e setenta e sete mil, duzentos e oitenta e sete reais e dezoito centavos)**, em julho de 2024.

ÔNUS: Consta a **PENHORA** do bem referente ao processo em epígrafe a fl. 388/389 que se encontra averbada na matrícula do imóvel, conforme Av. 17. Em consulta ao sítio eletrônico da Prefeitura Municipal de Diadema, verificamos a existência de débitos tributários que perfazem o importe de **R\$ 6.327,00 (seis mil, trezentos e vinte e sete reais)**, em julho de 2024. Em contato com o condomínio, constatou a existência de débitos no valor de R\$ 13.749,96 (treze mil, setecentos e quarenta e nove reais e noventa e seis centavos), em julho de 2024.

DA VENDA: O(s) bem(ns) será(ão) vendido(s) em caráter "AD CORPUS" e no estado em que se encontra(m), sem garantia, constituindo ônus do arrematante verificar suas condições com a devida antecedência do LEILÃO JUDICIAL ELETRÔNICO.

DOS DÉBITOS: Os bens apregoados em **Leilão Judicial Eletrônico** serão adquiridos sem ônus para o comprador, sejam ele de natureza tributária (IPTU), LAUDÊMIO, serão sub-rogados no valor da arrematação (art. 130, *caput* e parágrafo único, do CTN, c/c com o art. 908, § 1º, do CPC), 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 das obrigações com esses credores. Exceto as custas 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(s) comprador(es).

DA VISITAÇÃO: Os interessados em vistoriar os bens deverão solicitar por e-mail junto ao escritório do leiloeiro. Vale lembrar que, o responsável pela guarda dos bens deve ser comunicado, bem como autorizar o ingresso dos interessados em visitar os bens leiloados.

DO DÉBITO PROCESSUAL: R\$ 158.516,70 (cento e cinquenta e oito mil, quinhentos e dezesseis reais e setenta centavos), em julho de 2024, as fls. 515.

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. A comissão devida ao Leiloeiro não está incluída no valor do lance e não será devolvida ao arrematante em nenhuma hipótese, salvo se a arrematação for desfeita por determinação judicial ou por razões alheias à vontade do arrematante e, deduzidas as despesas incorridas.

PARÁGRAFO ÚNICO: Em caso de cancelamento do leilão por questões alheias ao leiloeiro Ex.: quitação do(s) débito(s), acordo, remissão entre outros), será devido o ressarcimento dos custos despendidos pelo Leiloeiro para a confecção do edital, coleta de imagens, dados do(s) bem(ns) penhorado(s) e inserção do leilão na plataforma do leiloeiro. Na hipótese de cancelamento após o início do certame, fará jus ao percentual integral da comissão fixada de 5% (cinco por cento), sobre o valor transacionado a qual será suportada pelo(s) devedor(es)(s), ou, a ser calculada sobre o lance vencedor, com base no art. 7º, §3º, da Resolução 236/16-CNJ.

DA PROPOSTA: O interessado em formalizar proposta para se proteger quanto as suas expectativas legais, poderá formular pagamento, nos termos do Art. 895, I e II, CPC, deverá apresentar a respectiva proposta com antecedência de 1 (um) dia, proposta escrita À VISTA pagamento em até 24 (vinte e quatro horas) após o encerramento do leilão. Proposta A PRAZO: **SINAL:** pelo menos 25% (vinte e cinco por cento) do valor do lance à vista e o saldo remanescente **em até 30 (trinta) vezes**, o pagamento das parcelas serão realizados em guia de depósito judicial vinculada ao processo, o saldo remanescente será corrigido por índice oficial monetário de sua escolha), podem encaminhar suas propostas assinada para o e-mail: proposta@leje.com.br. A apresentação de proposta não suspende o leilão (Art. 895, § 6º, CPC) e o pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre o parcelado, (Art. 895, § 7º, CPC).

DO PAGAMENTO DO LEILÃO COM SEU CRÉDITO: Caso o credor/autor opte por participará da hasta pública, 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 excedente no mesmo prazo.

DO USO DA PREFERÊNCIA: Nos termos do artigo 843, §§ 1º e 2º, do CPC, a quota parte do coproprietário ou cônjuge alheio ao processo em questão, de acordo com a lei o mesmo terá a preferência na arrematação, devendo concorrer no leilão, em igualdade de condições, possibilitando a livre concorrência, realizara o pagamento proporcional dos valores, com exceção de sua cota parte pois já lhe pertence.

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 arrematante, leiloeiro e após assinado pelo juiz, 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, Fazendas Públicas na pessoa de seus representantes legais, credores trabalhistas, hipotecários, fiduciários, e demais 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. Também estará disponível na plataforma eletrônica, a descrição detalhada, e fotos do(s) bem(ns) a ser(em) apreçoado(s).

Se por qualquer motivo a intimação pessoal do executado/devedor não se realizar, por meio de seu(s) advogado(s) ou pelo endereço constante dos autos, será considerado intimado, através do próprio edital de leilão acessível a todos no portal do leiloeiro supracitado, nos termos do art. 889, I, do CPC.

DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS: Pessoalmente perante a unidade judicial onde tramita a presente ação, no site do LEILÃO JUDICIAL ELETRÔNICO www.leje.com.br, no próprio site do tribunal ou através do e-mail: contato@leje.com.br.

São Bernardo do Campo/SP, 6 de agosto de 2024.

DRA. PATRICIA SVARTMAN POYARES RIBEIRO

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