



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
5ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL I – SANTANA DA COMARCA DA CAPITAL
Av. Engenheiro Caetano Álvares, n.º 594, Casa Verde, São Paulo/SP – CEP: 02520-310
Telefone: (11) 3951-2525 - E-mail: santana5cv@tjsp.jus.br

EDITAL DE LEILÃO JUDICIAL ELETRÔNICO

O Doutor **RODRIGO DE AZEVEDO COSTA**, Excelentíssimo Juiz de Direito da 5ª Vara Cível do Foro Regional I – Santana da Comarca da Capital 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: [0010968-23.2022.8.26.0001](#) – N.º de Ordem: 2019/000041 - Cumprimento de Sentença – Extinção de Condomínio

Exequente: **MARTA YAMARA PEREIRA**, CPF n.º 048.295.098-64 e cônjuge se casada for;

Executado: **MARCOS ROBERTO PEREIRA**, CPF n.º 176.626.008-07; **MATHEUS RAMOS PEREIRA**, CPF n.º 387.391.088-80 e cônjuge se casado for;

Interessados: **ALESSANDRA RAMOS PEREIRA**, CPF n.º 128.420.068-01; **Processos Interessados:** **1000810-35.2015.5.02.0362**, em trâmite perante a 2ª Vara do Trabalho de Mauá/SP; **0000871-05.2015.5.02.0008**, em trâmite perante a 8ª Vara do Trabalho de São Paulo/SP; **1000230-44.2015.5.02.0252**, em trâmite perante a 2ª Vara do Trabalho de Cubatão/SP; **0001143-30.2015.5.02.0030**, em trâmite perante a 30ª Vara do Trabalho de São Paulo/SP; **0001220-10.2013.5.15.0010**, em trâmite perante a Vara do Trabalho de Rio Claro/SP; **0000224-51.2015.5.02.0447**, em trâmite perante a 7ª Vara do Trabalho de Santos/SP; **0000257-50.2015.5.02.0444**, em trâmite perante a 4ª Vara do Trabalho de Santos/SP; **0000443-76.2015.5.02.0443**, em trâmite perante a 3ª Vara do Trabalho de Santos/SP.

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

Os leilões ocorrerão em data única, prevista para o dia **22 de janeiro de 2025**:

1º LEILÃO: Às 09:30h – VALOR DE AVALIAÇÃO ATUALIZADO: R\$ 646.784,49 (seiscentos e quarenta e seis mil, setecentos e oitenta e quatro reais e quarenta e nove centavos).

2º LEILÃO: Às 10:30h – LANCE INICIAL A PARTIR DE 60% DA AVALIAÇÃO ATUALIZADA: R\$ 388.070,69 (trezentos e oitenta e oito mil, setenta reais e sessenta e nove 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(S) BEM(NS):

SOBRADO DE 136M² SOBRE TERRENO DE 200M², NO BAIRRO VILA NILO, SÃO PAULO/SP, consoante a Avaliação e conforme descrição completa na Matrícula n.º 100.177, do 15º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP.

CONSTA DO LAUDO DE AVALIAÇÃO: De acordo com a vistoria realizada, o imóvel, foi dividido em dois pavimentos, sendo: Pavimento térreo: Uma Sala, cozinha, uma suíte, um dormitório, um banheiro social, lavanderia e quintal. Pavimento superior: Uma sala, cozinha, uma suíte, um dormitório, um banheiro, lavanderia e varanda. Constatamos ainda que, todo o piso do imóvel, é do tipo de cerâmico, em condições satisfatórias de uso e conservação. Já nas cozinhas, banheiros e lavadeiras, possuem revestimento cerâmico no piso e nas paredes, em condições satisfatórias de uso e conservação.

LOCALIZAÇÃO: Rua Romão Freire, n.º 231, Vila Nilo (Jaçanã), São Paulo/SP, CEP: 02278-030.

AVALIAÇÃO: R\$ 620.000,00 (seiscentos e vinte mil reais) em julho de 2023. Atualizado através do Índice da Tabela Prática do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, perfazendo a quantia de **R\$ 646.784,49 (seiscentos e quarenta e seis mil, setecentos e oitenta e quatro reais e quarenta e nove centavos)**, em outubro de 2024.

ÔNUS: Consta no **R.8** e **AV.10** a instituição de **USUFRUTO VITALÍCIO SOBRE 50% DO BEM** referente a parte ideal de MATHEUS RAMOS PEREIRA, em favor de MARCOS ROBERTO PEREIRA, CPF n.º 176.626.008-07 e ALESSANDRA RAMOS PEREIRA, CPF n.º 128.420.068-01, assim, considerando que o imóvel será alienado judicialmente em sua integralidade, e considerando que sobre parte do imóvel pende usufruto vitalício, será ônus do arrematante proceder com a regularização da propriedade perante o Registro de Imóveis. Consta no **R.8** e **AV.10** a instituição de **USUFRUTO VITALÍCIO SOBRE 50% DO BEM** referente a parte ideal de MATHEUS RAMOS PEREIRA, em favor de MARCOS ROBERTO PEREIRA, CPF n.º 176.626.008-07 e ALESSANDRA RAMOS PEREIRA, CPF n.º 128.420.068-01. Sob **AV.9**, fora gravada com cláusula de **INCOMUNICABILIDADE E IMPENHORABILIDADE** a parte ideal do Coproprietário MATHEUS RAMOS PEREIRA. Consta sob **AV.12** a **INDISPONIBILIDADE** dos bens do Usufrutuário MARCOS ROBERTO PEREIRA, decretada nos autos n.º **1000810-35.2015.5.02.0362**, em trâmite perante a 2ª Vara do Trabalho de Mauá/SP. Consta sob **AV.13** a **INDISPONIBILIDADE** dos bens do Usufrutuário MARCOS ROBERTO PEREIRA, decretada nos autos n.º **0000871-05.2015.5.02.0008**, em trâmite perante a 8ª Vara do Trabalho de São Paulo/SP. Consta sob **AV.14** a **INDISPONIBILIDADE** dos bens do Usufrutuário MARCOS ROBERTO PEREIRA, decretada nos autos n.º **1000230-44.2015.5.02.0252**, em trâmite perante a 2ª Vara do Trabalho de Cubatão/SP. Consta sob **AV.15** a **INDISPONIBILIDADE** dos bens do Usufrutuário MARCOS ROBERTO PEREIRA, decretada nos autos n.º **0001143-30.2015.5.02.0030**, em trâmite perante a 30ª Vara do Trabalho de São Paulo/SP. Consta sob **AV.16** a **PENHORA** do bem, determinada nos autos n.º **0001220-10.2013.5.15.0010**, em trâmite perante a Vara do Trabalho de Rio Claro/SP. Consta sob **AV.17** a **INDISPONIBILIDADE** dos bens do Usufrutuário MARCOS ROBERTO PEREIRA, decretada nos autos n.º **0000224-51.2015.5.02.0447**, em trâmite perante a 7ª Vara do Trabalho de Santos/SP. Consta sob **AV.18** a **INDISPONIBILIDADE** dos bens do Usufrutuário MARCOS ROBERTO PEREIRA, decretada nos autos n.º **0000257-50.2015.5.02.0444**, em trâmite perante a 4ª Vara do Trabalho de Santos/SP. Consta sob **AV.19** a **INDISPONIBILIDADE** dos bens do Usufrutuário MARCOS ROBERTO PEREIRA, decretada nos autos n.º **0000443-76.2015.5.02.0443**, em trâmite perante a 3ª Vara do Trabalho de Santos/SP. Em consulta junto a Prefeitura Municipal de São Paulo, não foram localizados débitos pendentes sobre o imóvel;

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 apreçados 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\$ 253.293,87 (duzentos e cinquenta e três mil, duzentos e noventa e três reais e oitenta e sete centavos), até junho de 2024, conforme fls. 211/212.

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 irretroatável, 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) apreogado(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 Paulo/SP, 1 de novembro de 2024.

DR. RODRIGO DE AZEVEDO COSTA

Juiz de Direito da 5ª Vara Cível do Foro Regional I – Santana da Comarca da Capital/SP