

2ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE BARUERI/SP

A Dra. Daniela Nudeliman Guiguet Leal, MMa. Juíza de Direito da 2ª Vara Cível do Foro da Comarca de Barueri/SP, **comunica a todos que possam se interessar** que será realizado **leilão público conduzido** pelo Leiloeiro Oficial **EDUARDO JORDÃO BOYADJIAN, JUCESP nº 464**, por meio do site www.leilaovip.com.br, com base nos termos deste **EDITAL DE LEILÃO**:

Processo nº: 0003032-76.2018.8.26.0068 - Cumprimento de Sentença

Exequente:

- **TELMO URIAS DA SILVA**, CPF: 134.444.428-82;
- **MONICA BERNARDI**, CPF: 291.688.108-57;

Executado: GAN EDEN ADMINISTRAÇÃO EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA, CNPJ: 03.259.980/0001-30, na pessoa do seu representante legal.

Interessados:

- **PREFEITURA DE BARUERI/SP;**
- **OCUPANTE DO IMÓVEL;**
- **BANCO SAFRA S/A**, CNPJ: 58.160.789/0001-28 (**credor hipotecário**);
- **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL NOVA BARUERI**, CNPJ: 17.141.616/0001-85, na pessoa de seu representante legal;
- **5ª VARA DO TRABALHO DE BARUERI/SP - TRT 2ª REGIÃO**, processo nº 1000277-28.2016.5.02.0205 e 1000667-27.2018.5.02.0205;
- **42ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL CÍVEL DA COMARCA DE SÃO PAULO/SP**, processo n.º 0024941-49.2016.8.26.0100;
- **13ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL CÍVEL DA COMARCA DE SÃO PAULO/SP**, processo nº 0021606-12.2022.8.26.0100;

1º Leilão

Início em 21/01/2025, às 09:30hs, e término em 21/01/2025, às 17:30hs.



LANCE MÍNIMO: R\$ 291.862,36, atualizados pela Tabela Prática do TJ/SP, para outubro de 2024.

Caso não haja lance, seguirá sem interrupção ao:

2º Leilão

Início em 21/01/2025, às 17:31hs, e término em 11/02/2025, às 17:30hs.



LANCE MÍNIMO: R\$ 145.931,18, correspondente a **50%** do valor da avaliação atualizada.

Descrição do Bem

CASA Nº 41-06, DO RESIDENCIAL NOVA BARUERI, SITUADO NO ANTIGO CAMINHO QUE IA A PARNAÍBA, Nº 480, NO SÍTIO DAS PALMEIRAS, BAIRRO DOS ALTOS, DISTRITO, BARUERI/SP: CONTEM ÁREA PRIVATIVA (COBERTA) DE 59,850M²; ÁREA PRIVATIVA (DESCOBERTA) DE 41,997M²; ÁREA COMUM (COBERTA) DE 3,905M²; ÁREA TOTAL CONSTRUÍDA DE 105,752M²; área do terreno condominial reservada para utilização exclusiva de 71,9217m² (incluindo a projeção da edificação, quintal e garagem); área comum de terreno de 154,5000m²; área total de terreno de 226,4217m²; fração ideal no terreno e demais coisas de uso comum 0,0019648 ou 0,19648%.

Informações do Laudo de Avaliação (fls. 863/872): Sobre o lote foi edificado uma residência com dois pavimentos, geminada de um lado em estrutura de concreto, paredes de alvenaria revestida, esquadrias metálicas, com vidro e instalações/equipamentos compatíveis com o padrão. Possui: Garagem descoberta, sala, cozinha e área de serviço, no pavimento térreo e 2 dormitórios e banheiro no pavimento superior. A idade da edificação foi estimada em 10 anos.

Matrícula: 34.862 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Barueri/SP.

ÔNUS: A PENHORA do bem encontra-se às fls. 502/503 dos autos, bem como na **AV. 461** da matrícula. Consta na **AV. 451 INDISPONIBILIDADE**, derivada dos autos nº 1000277-28.2016.5.02.0205 da 5ª Vara do Trabalho de Barueri/SP - TRT 2ª REGIÃO. Consta na **AV. 452 INDISPONIBILIDADE**, derivada dos autos nº 1000667-27.2018.5.02.0205 da 5ª Vara do Trabalho de Barueri/SP - TRT 2ª REGIÃO. Consta na **AV. 470 PENHORA**, derivada dos autos nº 0024941-49.2016.8.26.0100 da 42ª Vara Cível do Foro Central Cível da Comarca de São Paulo. Consta, às fls. 880-881, **PENHORA NO ROSTO DOS AUTOS** referente ao processo nº 0021606-12.2022.8.26.0100 da 13ª Vara Cível do Foro Central Cível da Comarca de São Paulo/SP. Consta, às fls. 1000-1002, manifestação do BANCO SAFRA S/A autorizando a liberação parcial da hipoteca para a unidade penhorada, face à liquidação do débito relativo à unidade.

CONTRIBUINTE nº: 24364.44.08.0001.06.041.1; em pesquisa realizada em 06 de novembro de 2024, há **débitos fiscais** no valor total de R\$ 4.635,77. **DÉBITOS CONDOMINIAIS**: consta nas fls. 16399-1643, planilha de **débitos condominiais** no valor total de R\$ 138.282,18, de outubro de 2024. **DEPOSITÁRIO**: O atual possuidor do bem.

Avaliação: R\$ 270.000,00, em agosto de 2022.

Débito da ação: R\$ 120.305,19, em outubro de 2024, a ser atualizado até a data da arrematação.

1

Obrigações e débitos



Verificação de condições do bem

O bem será vendido no estado de conservação em que se encontra, sem garantia, **constituindo ônus do interessado, verificar suas condições**, antes das datas designadas para a alienação.



Transferência do bem

As despesas e os custos relativos à sua transferência patrimonial, correrão por conta do arrematante.



Hipoteca e penhoras

A hipoteca e as penhoras serão extintas com a arrematação, de modo que o arrematante não será obrigado a pagar nenhum valor referente a elas.



Pendências

O arrematante arcará com os débitos pendentes que recaiam sobre o imóvel, inclusive o condomínio, caso o valor da arrematação não seja suficiente para quitá-lo, respondendo por eventuais diferenças (art. 1.345 CC), salvo disposição em contrário.



IPTU, taxas e impostos

Serão sub-rogados no valor da arrematação nos termos do art. 130, “caput” e parágrafo único, do CTN.

2

Publicação do Edital e Leiloeiro

O edital, com fotos e a descrição detalhada do bem a ser apregoado, será publicado na rede mundial de computadores, no portal www.leilaovip.com.br (art. 887, §2º, do CPC, local em que os lances serão ofertados e será conduzido pelo Leiloeiro Oficial. **Sr. Eduardo Jordão Boyadjian**, matriculado na JUCESP nº 464, na MODALIDADE ELETRÔNICA.

3

Pagamento da Arrematação

O pagamento da arrematação pode ser feito das seguintes formas:



À vista



Parcelado



Por crédito

a) À vista: Em até 24hs após o encerramento do leilão, através de guia de depósito judicial emitida pelo Leiloeiro e enviada por e-mail ao arrematante.

! **Observação:** o pagamento à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado.

b) Parcelado (art. 895, CPC): As propostas para pagamento parcelado devem atender aos requisitos da lei e ser enviadas antes do início de cada prego para o Leiloeiro, no e-mail contato@hastavip.com.br, para serem analisadas pelo MM. Juízo.

c) Pelos Créditos (art. 892, §1º, CPC): Se o exequente arrematar os bens e for o único credor, não é obrigado a exibir o preço. Porém, se o valor do bem exceder ao seu crédito, deve depositar a diferença, em até 3 dias, sob pena de tornar sem efeito a arrematação.

4

Comissão e Pagamento

Valor da comissão do Leiloeiro: A comissão será de **5%** sobre o valor da arrematação, no prazo de 24hs após o encerramento do leilão, que não está incluído no valor do lance, por meio de **depósito judicial**.

Acordo ou remição: Na hipótese de acordo ou remição após a alienação, o Leiloeiro fará jus à comissão de 5% sobre o valor da arrematação. (art. 7º, § 3º da Res. CNJ nº 236/2016).

5

Falta de pagamento



Atraso no pagamento: O não pagamento do preço do bem arrematado e da comissão do Leiloeiro, no prazo aqui estipulado, configurará desistência ou arrendimento por parte do arrematante



Consequências: Nestes casos, o arrematante pode ser impedido de participar de novos leilões judiciais (art. 897, CPC), e obrigado a pagar o valor estabelecido de comissão ao Leiloeiro.

Conhecimento sobre o Leilão

Para os fins do art. 889 do CPC, as partes, seus cônjuges ou companheiros, e interessados informados no início (ou não), ficam cientes deste Edital e não poderão alegar desconhecimento diante de sua publicidade no site informado.

Regras e condições: Todas as regras e condições gerais de venda do bem e do Leilão estão disponíveis no site www.leilaovip.com.br.

⚠ Observações

• **Regras do leilão:** Este certame é regido pelas normas e penas previstas no Código de Processo Civil, Código Penal, Resolução CNJ nº 236/2016, Decreto nº 16.548/1932 e demais normas aplicáveis, em especial, quanto à inadimplência, desistência, tentativa de impedir ou atrapalhar o certame e reparação de danos.

• **Pendências:** Não constam nos autos informações sobre outros débitos, recursos ou causas pendentes de julgamento sobre o bem móvel penhorado até a presente data.

Eu, _____, diretor(a), conferi.



Barueri/SP, 07 de novembro de 2024.

Dra. Daniela Nudeliman Guiguet Leal

Juíza de Direito