

DADOS DO PROCESSO

JUIZ: ARTUR MARTINHO DE OLIVEIRA JUNIOR
PROCESSO N.º: [1008757-15.2018.8.26.0590](#) - Execução de Título Extrajudicial
VARA: 6ª Vara Cível
COMARCA: São Vicente do Estado de São Paulo

EXEQUENTE: CONDOMÍNIO EDIFÍCIO PRESIDENTE (CNPJ/MF 68.018.639/0001-38) por meio de seus representantes legais;

EXECUTADOS: MARCOS ROGÉRIO RUFFO DE OLIVEIRA (CPF/MF 097.744.798-74), SONIA APARECIDA DA NOBREGA (CPF/MF 070.011.868-30) e seus respectivos cônjuges se casados forem;

INTERESSADOS: VALMIR DOS SANTOS. SELMA ROSA FERNANDES DE OLIVEIRA (CPF/MF 136.041.908-00). PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO VICENTE.

DESCRIÇÃO DO BEM

IMÓVEL: 01 (UM) APARTAMENTO N.º 802, tipo 02, localizado no 8º andar ou 10º pavimento, do EDIFÍCIO PRESIDENTE, situado à Avenida Presidente Wilson, nº 802, nesta cidade e comarca de São Vicente, com área útil de 26,79m², área comum de 12,13m², área total construída de 38,92m² e a fração ideal de terreno 4,082m² ou 4.082/1312.202 avos do todo. **CADASTRO MUNICIPAL:** 15.00070-0102-00802-253. **MATRÍCULA N.º 118.256 DO 1º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE SÃO VICENTE DO ESTADO DE SÃO PAULO.**

LAUDO DE AVALIAÇÃO: O imóvel é do tipo sala-living dividido com uma parede, criando 2 ambientes: sala e dormitório, banheiro e cozinha; não tem área de serviço; o prédio tem 306 unidades distribuídas em 17 pavimentos-tipo; são apenas 118 vagas de garagem para todos os condôminos, sendo 76 vagas no térreo e 42 no mezanino, onde se localizam também sanitários para os funcionários e um salão de festas com banheiro privativo; no térreo estão a portaria, hall social e hall dos 3 elevadores (social e 2 de serviço), mais escadaria, vagas para motos e quadros de energia. O imóvel possui área útil de 26,79m² e área total de 38,92m².

LOCALIZAÇÃO: Avenida Presidente Wilson, 802, Apto. 802, 8º Andar, Centro, São Vicente – SP, 11320-000.

DEPOSITÁRIOS: MARCOS ROGÉRIO RUFFO DE OLIVEIRA (CPF/MF 097.744.798-74), SONIA APARECIDA DA NOBREGA (CPF/MF 070.011.868-30) e SELMA ROSA FERNANDES DE OLIVEIRA (CPF/MF 136.041.908-00).

ONUS: Consta nas fls. 367 o **TERMO DE PENHORA** do bem referente ao processo epígrafe. Consta na **AV.12 PENHORA** do bem referente ao processo epígrafe. Consta na **R.11 HIPOTECA** em favor de CAIXA ECONÔMICA sob o CNPJ/MF 00.360.305/0001-04. Mencionada hipoteca está extinta conforme fls. 649-685 do processo epígrafe. **CONSTAM DÉBITOS CONDOMINIAIS** junto a unidade leiloada no valor de R\$ 133.575,36 (cento e trinta e três mil, quinhentos e setenta e cinco reais e trinta e seis centavos) em 18 de setembro de 2024 que será atualizado a época da alienação. Havendo saldo devedor remanescente superior à arrematação, será de responsabilidade do arrematante, à luz da natureza propter rem da obrigação, observada a ordem de preferência, nos termos do art. 908, § 1º do CPC. Em consulta junto a PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO VICENTE identificamos **DÉBITOS FISCAIS** no valor de R\$ 60.748,07

(sessenta mil, setecentos e quarenta e oito reais e sete centavos) em 03 de outubro de 2024. Eventuais débitos pendentes que recaem sobre o bem, de natureza fiscal, ficarão sub-rogados no respectivo preço da arrematação, conforme o art. 130 § único do CTN, e entendimento do STJ (AREsp: 1650732 SP 2020/0012588-1, Relator: Ministro GURGEL DE FÁRIA, Data de Publicação: DJ 10/03/2022). Em pesquisa aos registros eletrônicos armazenados nos Sistemas de Acompanhamento e Informações Processuais do Tribunal Regional do Trabalho da 2ª Região, até 02/10/2024, **NÃO CONSTAM** ações trabalhistas em tramitação em face dos executados. Em consulta eletrônica ao banco de dados de processos físicos e eletrônicos de 1ª e 2ª instâncias do Tribunal Regional do Trabalho da 15ª Região, pesquisando-se os termos digitados, até 02/10/2024, **NÃO CONSTAM** ações trabalhistas em tramitação em face dos executados. Em consulta eletrônica a Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas emitidas pelo Tribunal Superior do Trabalho, até 03/10/2024, **NÃO CONSTAM** no banco nacional de devedores trabalhistas em face dos executados. Não há nos autos informações de que sobre os bens recaiam outros ônus, recursos ou causa pendentes. Os bens serão vendidos no estado de conservação em que se encontram, sem garantia, constituindo ônus de o interessado verificar suas condições antes das datas designadas para o leilão, bem como dívidas pendentes sobre o bem e não descritas neste edital (arts. 9º Provimento 1625/2009- CSM/TJSP e 18º da Resolução 236/2016 - CNJ).

- DÉBITO DA AÇÃO:** R\$ 133.575,36 (cento e trinta e três mil, quinhentos e setenta e cinco reais e trinta e seis centavos) em 18 de setembro de 2024 (fls. 714.717).
- HIPOTECA:** Eventual gravame de hipoteca extingue-se com a arrematação, assim, nada será devido pelo arrematante ao credor hipotecário (art. 1499, VI do Código Civil).
- TRIBUTOS:** Eventuais ônus sobre o imóvel correrão por conta do arrematante, exceto eventuais débitos fiscais, bem como os de natureza propter rem, que serão sub-rogados no valor da arrematação, observada a ordem de preferência, nos termos do art. 130, § único do Código Tributário Nacional, cominado com o art. 908, § 1º do Código de Processo Civil.

INFORMAÇÕES DO LEILÃO

- AVALIAÇÃO:** **R\$ 154.821,80 (cento e cinquenta e quatro mil, oitocentos e vinte e um reais e oitenta centavos)** em setembro/2024. O valor de avaliação será atualizado à época das praças com base nos índices da Tabela Prática do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.
- DATAS:** **1º LEILÃO em 13/12/2024 a partir das 09:00 horas com encerramento às 16:00 horas em 16/12/2024;** correspondente à avaliação atualizada. Caso não haja lance, seguirá sem interrupção para o:
- 2º LEILÃO que se encerrará em 06/01/2025 a partir das 16:00 horas,** correspondente à 70% (setenta por cento) da avaliação atualizada, que deverá ser efetuado diretamente no sistema gestor.
- PORTAL:** **SUBLIME LEILÕES**, site www.sublimeleiloes.com.br.
- LEILOEIRO:** CRISTIANO ALBERTO DOS SANTOS - JUCESP 1049.
- CADASTRO:** Os interessados em ofertar lances deverão se cadastrar previamente no site do Leiloeiro, aceitar os termos e condições informados e encaminhar cópias simples dos seguintes documentos: I - Pessoa Física: RG e CPF ou CNH, comprovante de endereço e certidão de casamento + RG e CPF ou CNH do cônjuge, se casado for; II - Pessoa Jurídica: Cartão CNPJ, Contrato Social, comprovante de endereço, documentos pessoais de um dos sócios (RG e CPF ou CNH) e procuração com firma reconhecida da assinatura, se representado por terceiro, ficando o cadastro sujeito à conferência de identidade em banco de dados oficiais.

PAGAMENTOS:

A arrematação far-se-á mediante pagamento à vista do preço pelo arrematante através de guia de depósito judicial (emitida pelo leiloeiro), no prazo de 24 horas da realização do leilão (art. 884, inciso IV, do Código de Processo Civil e art. 19 do Prov. n. CSM n. 1625/2009). A comissão devida ao Leiloeiro será de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, (termos do art. 882, § 1º do Código de Processo Civil cominado com o art. 7º, caput da Resolução 236/2016 do Conselho Nacional de Justiça). Em caso de acordo, adjudicação, remissão após a apresentação da minuta de edital de leilão, a comissão do Leiloeiro permanece devida no aporte de 5% (cinco por cento) do valor do acordo. Neste caso, deverá o (a) exequente englobar no valor do acordo a comissão devida ao Leiloeiro, a título de ressarcimento das despesas. Consumada a arrematação, no caso de desistência por parte do arrematante, nos termos do art. 903, § 1º, do CPC, a comissão do leiloeiro será a este devida. Em todos os casos o pagamento será feito através de depósito judicial e o comprovante deverá ser imediatamente encaminhado para o e-mail: judicial@sublimeleiloes.com.br. Com a comprovação efetiva do pagamento integral do valor da arrematação e da comissão do Leiloeiro será lavrado o auto de arrematação para expedição da ordem de entrega do bem móvel ou carta de arrematação do bem imóvel, com o respectivo mandado de imissão na posse (art. 901, §1º do Código de Processo Civil e art. 20 do Provimento nº 1625/2009 CSM/TJSP). Não sendo efetuado o depósito da oferta, o Leiloeiro comunicará imediatamente o fato ao Juízo, informando também os lances imediatamente anteriores para que sejam submetidos à apreciação do Juízo, sem prejuízo da aplicação de sanções legais (art. 897, do Código de Processo Civil e art. 21 do Provimento nº 1625/2009 CSM/TJSP). Se o exequente arrematar os bens e for o único credor, não estará obrigado a exibir o preço, mas, se o valor dos bens exceder ao seu crédito, depositará, dentro de 3 (três) dias, a diferença, sob pena de tornar-se sem efeito a arrematação, e, nesse caso, realizar-se-á novo leilão, à custa do exequente (art. 892, §1º, do Código de Processo Civil).

PARCELAMENTO:

O interessado em adquirir o bem penhorado em prestações poderá apresentar, por escrito; até o início do primeiro leilão, proposta de aquisição do bem por valor não inferior ao da avaliação; até o início do segundo leilão, proposta de aquisição do bem por valor que não seja considerado vil. A proposta conterà, em qualquer hipótese, oferta de pagamento de pelo menos trinta por cento do valor do lance à vista e o restante parcelado em até 30 (trinta) meses, garantido por caução idônea, quando se tratar de móveis, e por hipoteca do próprio bem, quando se tratar de imóveis, sendo que a proposta de pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado. Consideradas as mudanças empreendidas pelo atual diploma processual, aqueles interessados em adquirir o bem penhorado de forma parcelada, que por alguma razão ou justificativa perder o prazo que estabelece o art. 895 do CPC, deverão registrar a proposta no site deste gestor, pois na ausência de lances à vista, poderão ser analisados por este Juízo, para aquilatar a viabilidade da arrematação. As propostas para aquisição em prestações indicarão o prazo, a modalidade, o indexador de correção monetária e as condições de pagamento do saldo. No caso de atraso no pagamento de qualquer das prestações, incidirá multa de dez por cento sobre a soma da parcela inadimplida com as parcelas vincendas e estarão sujeitas, em todos os casos, a homologação do Juízo (art. 895 e seguintes, do Código de Processo Civil).

INTIMAÇÕES:

A título de esclarecimento, consta expressamente que a publicação da minuta de edital supre a intimação pessoal do executado nos termos do art. 889, inciso I, do Código de Processo Civil.

CONDIÇÕES DO SISTEMA

A avaliação será atualizada mensalmente de forma automática pelo sistema. Caso sejam ofertados lances nos 3 (três) minutos finais dos leilões, o sistema prorrogará a disputa por mais 3 (três) minutos para que todos os participantes tenham a oportunidade de enviar novos lances (arts. 11, 12 e 14 do Provimento 1625/2009 - CSM/TJSP, 21 e 22 da Resolução 236/2016 CNJ). Durante a alienação, os lances deverão ser oferecidos diretamente no sistema e imediatamente

divulgados on-line, de modo a viabilizar a preservação do tempo real das ofertas. Não serão admitidos lances remetidos via e-mail (Art. 15 do Prov. CSM n. 1625/2009).

São Paulo, 7 de outubro de 2024.

ARTUR MARTINHO DE OLIVEIRA

Juiz de Direito