

EDITAL DE 1ª E 2ª PRAÇAS DE LEILÃO JUDICIAL ELETRÔNICO

2ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE BARUERI

EDITAL de 1ª e 2ª Praças de Leilão Judicial Eletrônico do bem abaixo descrito, bem como para intimação do Executado EMERSON LUIS PERERIRA DE MAGALHÃES, CPF nº 281.050.348-67, estando revel no processo; dos terceiros interessados RICAM INCORPORAÇÕES E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, CNPJ nº 06.063.958/0001-08; VAGNER DOS SANTOS GASPARINI, CPF nº 065.747.958-69; ANA CLAUDIA BASTOS GASPARINI, CPF nº 051.806.738-60; SILVIO LUIZ DEL SANTO, CPF nº 089.895.128-32; LEYLA CORANNI MACAFERRI, CPF nº 065.290.588-93; CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, CNPJ nº 00.360.305/0001-04; PREFEITURA MUNICIPAL DE BARUERI, CNPJ nº 46.523.015/0001-35; ELIAS NATALIO DE SOUZA, OAB/SP nº 191.870 e demais interessados, extraído dos autos da EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL - DESPESAS CONDOMINIAIS, processo nº 1012319-12.2019.8.26.0068, que tramita perante a 2ª Vara Cível do Foro da Comarca de Barueri, requerida por PIEMONTE RESIDENCIAL CLUB, CNPJ nº 31.032.665/0001-00.

A **Dra. Daniela Nudeliman Guiguet Leal**, MMª Juíza de Direito, na forma da Lei, **faz saber** a todos que virem ou tiverem conhecimento do presente Edital, que, com fundamento nos artigos 886 a 903 do Código de Processo Civil, bem como nos artigos 246 a 280 das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo - NSCGJ e demais legislações aplicas à espécie, através do sistema Gestor de Alienação Eletrônica, **PRÓ-JUD LEILÕES**, hospedado no endereço eletrônico www.projudleiloes.com.br e sob condução do **Leiloeiro Público Oficial, Sr. Carlos Campanhã, inscrito na JUCESP sob nº 1.053**, levará a público Leilão Judicial, ou seja, a público pregão de venda e arrematação, pelo maior lance, o bem a seguir descrito:

Bem: OS DIREITOS DE COMPROMISSÁRIO COMPRADOR QUE O EXECUTADO POSSUI SOBRE O APARTAMENTO nº 87, localizado no 8º pavimento, do BLOCO “C”, integrante do empreendimento denominado “PIEMONTE RESIDENCIAL CLUB”, situado na Estrada das Pitãs, nº 952, no “Sítio Votupoca”, no Bairro Votupoca, Distrito da Aldeia, Município e Comarca de Barueri, deste Estado, que assim se descreve: possui área privativa total de 54,63m²; área comum de garagem de 20,68m², correspondente ao direito de uso de 02 vagas, indeterminadas (cobertas e/ou descobertas), sujeitas a manobrista, na garagem coletiva do empreendimento; área de uso comum de divisão proporcional de 40,745m²; área total real de 116,055m² e fração ideal de terreno 0,2829%. **Descrição do Imóvel: O imóvel contém dois dormitórios, sala, cozinha, banheiro e duas vagas de garagem. O condomínio ainda possui portaria 24 horas, salão de festa, quadra poliesportiva, academia, playground, churrasqueira, brinquedoteca e uma área PET. **Matrícula:** nº 204.219 do Cartório de Registro de Imóveis de Barueri - SP. **Contribuinte Municipal SQL** nº 23231.13.68.0001.03.062.1. **Ônus/Gravames ativos: AV.1** - Averbada a HIPOTECA em favor da Caixa Econômica Federal, bem como pela R.06 da matrícula nº 170.109, deste Registro de Imóveis, a Ricam Incorporações e Empreendimentos Imobiliários Ltda, instituiu a título gratuito, em caráter irrevogável e irretratável, em favor do Município de Barueri, UMA SERVIDÃO PERPÉTUA DE PASSAGEM; **AV.3** – Averbada a INDISPONIBILIDADE DE BENS, expedida nos autos do processo nº 00096971120188260068, por ordem judicial do 5º Ofício Cível de Barueri – SP; **AV.4** – Averbada a**

INDISPONIBILIDADE DE BENS, expedida nos autos do processo nº 10018933220175020713, por ordem judicial da Secretaria do Juízo Auxiliar em Execução de São Paulo – SP – TST- Tribunal Superior do Trabalho – Tribunal Regional do Trabalho da 2ª Região; **AV.5** – Averbada a INDISPONIBILIDADE DE BENS, expedida nos autos do processo nº 00001661020155020201, por ordem judicial do Juízo Auxiliar de Conciliação em Execução de São Paulo – SP – TST- Tribunal Superior do Trabalho – Tribunal Regional do Trabalho da 2ª Região; **AV.7** – Averbada a INDISPONIBILIDADE DE BENS, expedida nos autos do processo nº 10004621220155020202, por ordem judicial do Juízo Auxiliar de Conciliação em Execução de São Paulo – SP – TST- Tribunal Superior do Trabalho – Tribunal Regional do Trabalho da 2ª Região; **AV.7** – Averbada a INDISPONIBILIDADE DE BENS, expedida nos autos do processo nº 10004621220155020202, por ordem judicial do Juízo Auxiliar de Conciliação em Execução de São Paulo – SP – TST- Tribunal Superior do Trabalho – Tribunal Regional do Trabalho da 2ª Região; **AV.9** – Averbada a INDISPONIBILIDADE DE BENS, expedida nos autos do processo nº 00015735120155020201, por ordem judicial do Juízo Auxiliar de Conciliação em Execução de São Paulo – SP – TST- Tribunal Superior do Trabalho – Tribunal Regional do Trabalho da 2ª Região; **AV.10** – Averbada a INDISPONIBILIDADE DE BENS, expedida nos autos do processo nº 10002808020165020205, por ordem judicial do Juízo Auxiliar de Conciliação em Execução de São Paulo – SP – TST- Tribunal Superior do Trabalho – Tribunal Regional do Trabalho da 2ª Região; **AV.11** – Averbada a INDISPONIBILIDADE DO IMÓVEL exequenda; **AV.12** – Averbada a INDISPONIBILIDADE DE BENS, expedida nos autos do processo nº 00031229620155020201, por ordem judicial do Grupo Auxiliar de Execução e Pesquisa Patrimonial – GAEPP de São Paulo – SP – TST- Tribunal Superior do Trabalho – Tribunal Regional do Trabalho da 2ª Região; **AV.13** – Averbada a INDISPONIBILIDADE DE BENS, expedida nos autos do processo nº 00013364920155020061, por ordem judicial do Grupo Auxiliar de Execução e Pesquisa Patrimonial – GAEPP de São Paulo – SP – TST- Tribunal Superior do Trabalho – Tribunal Regional do Trabalho da 2ª Região; **AV.14** – Averbada a INDISPONIBILIDADE DE BENS, expedida nos autos do processo nº 10007124220155020203, por ordem judicial da Secretaria da 3ª Vara do Trabalho de Barueri – SP – TST- Tribunal Superior do Trabalho – Tribunal Regional do Trabalho da 2ª Região; **AV.15** – Averbada a INDISPONIBILIDADE DE BENS, expedida nos autos do processo nº 10012681720185020081, por ordem judicial da Secretaria do Juízo Auxiliar de Execução e Pesquisa Patrimonial – GAEPP de São Paulo – SP – TST- Tribunal Superior do Trabalho – Tribunal Regional do Trabalho da 2ª Região; **AV.16** – Averbada a PENHORA, expedida nos autos da Ação de Execução Trabalhista nº 1000490-21.2018.5.02.0704, que tramita perante a 29ª Vara do Trabalho do Município de São Paulo – SP; **AV.19** – Averbada a INDISPONIBILIDADE DE BENS, expedida nos autos do processo nº 00014328920218260100, por ordem judicial do 3º Ofício Cível do Foro Regional de Pinheiros – SP; **AV.20** – Averbada a INDISPONIBILIDADE DE BENS, expedida nos autos do processo nº 10007118920175020202, por ordem judicial do Grupo Auxiliar de Execução e Pesquisa Patrimonial – GAEPP de São Paulo – SP – TST- Tribunal Superior do Trabalho – Tribunal Regional do Trabalho da 2ª Região; **AV.21** – Averbada a INDISPONIBILIDADE DE BENS, expedida nos autos do processo nº 10010635020175020201, por ordem judicial do Grupo Auxiliar de Execução e Pesquisa Patrimonial – GAEPP de São Paulo – SP – TST- Tribunal Superior do Trabalho – Tribunal Regional do Trabalho da 2ª Região; **AV.22** – Averbada a INDISPONIBILIDADE DE BENS, expedida nos autos do processo nº 10010146920185020202, por ordem judicial do Grupo Auxiliar de Execução e Pesquisa Patrimonial – GAEPP de São Paulo – SP – TST- Tribunal Superior do Trabalho – Tribunal Regional do

Trabalho da 2ª Região; **AV.25** – Averbada a INDISPONIBILIDADE DE BENS, expedida nos autos do processo nº 10018516120175020202, por ordem judicial do Grupo Auxiliar de Execução e Pesquisa Patrimonial – GAEPP de São Paulo – SP – TST- Tribunal Superior do Trabalho – Tribunal Regional do Trabalho da 2ª Região; **AV.26** – Averbada a INDISPONIBILIDADE DE BENS, expedida nos autos do processo nº 0054009619985020482, por ordem judicial do Grupo Auxiliar de Execução e Pesquisa Patrimonial – GAEPP de São Paulo – SP – TST- Tribunal Superior do Trabalho – Tribunal Regional do Trabalho da 2ª Região; **AV.27** – Averbada a INDISPONIBILIDADE DE BENS, expedida nos autos do processo nº 10013997920165020010, por ordem judicial do Grupo Auxiliar de Execução e Pesquisa Patrimonial – GAEPP de São Paulo – SP – TST- Tribunal Superior do Trabalho – Tribunal Regional do Trabalho da 2ª Região; **AV.28** – Averbada a INDISPONIBILIDADE DE BENS, expedida nos autos do processo nº 10000322120195020202, por ordem judicial do Grupo Auxiliar de Execução e Pesquisa Patrimonial – GAEPP de São Paulo – SP – TST- Tribunal Superior do Trabalho – Tribunal Regional do Trabalho da 2ª Região; **AV.29** – Averbada a INDISPONIBILIDADE DE BENS, expedida nos autos do processo nº 10954458720218260100, por ordem judicial do 2º Ofício de Falência e Recuperações Judiciais de São Paulo - SP; **AV.32** – Averbada a INDISPONIBILIDADE DE BENS, expedida nos autos do processo nº 00007524420155020202, por ordem judicial do Grupo Auxiliar de Execução e Pesquisa Patrimonial – GAEPP de São Paulo – SP – TST- Tribunal Superior do Trabalho – Tribunal Regional do Trabalho da 2ª Região. **Débito Hipotecário:** R\$ 241.159,04 atualizado até outubro de 2024, conforme fls. 518. **Débito de IPTU:** R\$ 1.774,13 em aberto atualizado até outubro/2024 **Avaliação:** R\$ 386.199,65 atualizada até outubro/2024, que será atualizada até a data do início do leilão pela Tabela Prática do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo. **Avaliação original:** R\$ 315.000,00 realizada em abril/2021. **Débito da Ação/Condomínio:** R\$ 51.763,95 atualizado até novembro/2024, que será atualizado até a data do leilão. **Recursos:** Não constam nos autos recursos pendentes de julgamento. **Situação:** Ocupado.

Da Praça eletrônica: A 1ª praça terá início no dia **10 de fevereiro de 2025 às 8:00hs** e se estenderá por 08 (oito) horas, encerrando-se no dia **10 de fevereiro de 2025, às 16:00hs**. Não havendo oferta de lances, seguir-se-á, sem interrupção, a 2ª praça, que se encerrará no dia **06 de março de 2025, às 16:00hs**.

Do Valor Mínimo: Na 1ª praça, o valor mínimo para a venda do bem praceado será o valor da avaliação judicial que será atualizado pela tabela prática do Tribunal de Justiça de São Paulo até a data do início da hasta pública. Na 2ª praça, o valor mínimo para a venda corresponderá a **50% (cinquenta por cento)** do valor da avaliação atualizada ou 80% do valor de avaliação atualizada, caso se trate de imóvel de incapaz. **Do Pagamento:** O arrematante deverá efetuar o pagamento do preço do bem arrematado, no prazo de até 24 (vinte e quatro) horas após o encerramento da praça, através de depósito judicial vinculado ao processo fornecido pelo Leiloeiro. **Da Comissão do Leiloeiro:** O arrematante deverá pagar ao Leiloeiro/Gestor, a título de comissão, o valor correspondente a 5% (cinco por cento) sobre o preço de arrematação do bem, que não está incluso no valor do lance, através de depósito judicial vinculado ao processo fornecido pelo Leiloeiro. **Do Parcelamento:** O interessado em adquirir o bem em prestações, poderá apresentar: **(i)** até o início da primeira etapa, proposta por escrito não inferior ao valor da avaliação atualizada; **(ii)** até o início da segunda etapa, proposta por escrito que não seja por valor inferior a **50% (cinquenta por cento)** da avaliação atualizada ou 80% do valor de avaliação atualizado, caso se

trate de imóvel de incapaz. Nos termos do artigo 895 do Código de Processo Civil, as propostas conterão, em qualquer hipótese, oferta de pagamento de pelo menos vinte e cinco 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. A Apresentação de propostas não suspenderá o leilão, bem como o lance à vista sempre prevalecerá sobre a proposta parcelada. Deverão ser observadas as demais regras do referido artigo da Lei processual. A comissão de 5% devida ao Leiloeiro/Gestor não poderá ser incluída no parcelamento e deverá ser paga à vista, através de depósito judicial vinculado ao processo fornecido pelo Leiloeiro. **Do Direito de Preferência:** Nos termos do art. 843, § 1º do Código de Processo Civil, é reservado ao coproprietário, ou ao cônjuge não executado, o exercício do direito de preferência na arrematação do bem em igualdade de condições com o arrematante, que deve ser manifestado por escrito diretamente ao Leiloeiro até o final do leilão. **Da Remição (pagamento):** (i) Se o executado ou qualquer interessado, após a publicação do edital, compor-se ou quitar o débito total ou parcialmente antes da data da praça ou em seu curso, será devida as despesas efetuadas pelo Gestor de Alienação Eletrônica, que será fixada pelo magistrado. (ii) Se a remição ocorrer após a realização da hasta pública positiva, será devida a comissão integral fixada em juízo, nos termos do §3º, do artigo 7º, da Resolução nº 236/2016, do Conselho Nacional de Justiça. **Das Despesas:** Os bens serão vendidos no estado de conservação em que se encontram, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas. Correrão por conta do arrematante as despesas e os custos relativos à desmontagem, transporte, desocupação e quaisquer outros custos provenientes de sua aquisição, tais como registro da Carta de Arrematação, taxas, emolumentos, averbações, imposto de transmissão ITBI etc. **Débitos Tributários:** Eventuais débitos tributários ficam sub-rogados no valor da arrematação, nos termos do art. 130 do Código Tributário Nacional. **Demais Débitos:** O arrematante arcará com os débitos pendentes que recaiam sobre o bem, exceto os decorrentes de débitos fiscais, tributários e condominiais/associativos existentes, os quais serão sub-rogados no preço da arrematação. Eventuais débitos tributários, fiscais e condominiais que não sejam sub-rogados no preço da arrematação ficarão a cargo da arrematante, que deverá tomar as cautelas que entender convenientes. **Das Demais Condições:** (i) Tratando-se de penhora sobre bem indivisível, o equivalente à quota-parte do coproprietário ou cônjuge alheio à execução recairá sobre o produto da alienação do bem, observada a limitação em relação às hipóteses do artigo 843, §2º do Código de Processo Civil. (ii) Se o exequente arrematar a coisa, não estará obrigado a exibir (depositar) o preço, salvo se exceder ao crédito atualizado, caso em que depositará a diferença em três dias, bem como a comissão do leiloeiro, que não é considerada despesa processual, sob pena de ineficácia da arrematação e nova alienação eletrônica às suas expensas. (iii) O presente Edital e toda documentação relativa ao presente certame estão disponíveis no website www.projudleiloes.com.br. **Da Legislação:** A Alienação Judicial Eletrônica obedecerá ao disposto na legislação vigente aplicável à espécie, notadamente ao disposto nos artigos 886 a 903 do Código de Processo Civil, nos artigos 246 a 280 das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo - NSCGJ e do Decreto nº 21.981/32. **Da Supervisão e Responsabilidade do Leilão Judicial:** O público Leilão Judicial será realizado somente por meio eletrônico, através do Sistema Gestor hospedado em www.projudleiloes.com.br e sob condução do Leiloeiro Público Oficial Carlos Campanhã, inscrito na JUCESP sob nº 1.053. **Como**

Participar: O interessado em participar do Leilão deverá se cadastrar previamente no website www.projudleiloes.com.br, fazer o envio da documentação requerida e requerer habilitação específica para este leilão. **Da oferta de Lances:** Durante o pregão eletrônico, os lances deverão ser oferecidos diretamente no sistema gestor do Leiloeiro, hospedado no endereço eletrônico em www.projudleiloes.com.br. Sobrevindo lances nos três últimos minutos, antecedentes ao término do Leilão, o horário de fechamento do Leilão será prorrogado por mais 03 (três) minutos e sinalizado para que todos os usuários habilitados tenham a oportunidade de ofertar novos lances. Transcorridos 03 (três) minutos do último lance o Leilão será encerrado e este declarado o vencedor. Não serão aceitas ofertas de lances via telefone, fax, e-mail, carta, ou qualquer outra forma que não seja no próprio sistema on-line. **Informações:** Maiores esclarecimentos poderão ser obtidos pessoalmente na sede da **PRÓ-JUD LEILÕES** ou através de e-mail: contato@projudleiloes.com.br ou ainda pelo telefone nº 11-2892-8648 e via whatsapp/ celular nº 98366-4084. **Intimações:** Ficam intimados os Executados e as demais pessoas descritas no início do presente Edital, que será afixado e publicado na forma da lei e do provimento acima citados, notadamente o Parágrafo Único do artigo 889 do Código de Processo Civil, que preceitua que “se o Executado for revel e não tiver advogado constituído, não constando dos autos seu endereço atual ou, ainda, não sendo ele encontrado no endereço constante do processo, a intimação considerar-se-á feita por meio do próprio edital de leilão”.

Dra. Daniela Nudeliman Guiguet Leal

Juíza de Direito