

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

4ª 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 da Executada GAN EDEN ADMINISTRAÇÃO EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA., CNPJ nº 03.259.980/0001-30; do credor hipotecário BANCO SAFRA S/A, CNPJ nº 58.160.789/0001-28; da PREFEITURA MUNICIPAL DE BARUERI, CNPJ nº 46.523.015/0001-35 e demais interessados, extraído dos autos da EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL - DESPESAS CONDOMINIAIS, processo nº 1001574-36.2020.8.26.0068, que tramita perante a 4ª Vara Cível do Foro da Comarca de Barueri, requerida por CONDOMÍNIO RESIDENCIAL NOVA BARUERI, CNPJ nº 17.141.616/0001-85.

A **Dra. Renata Bittencourt Couto da Costa**, 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](http://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: UMA CASA de nº 91-04, integrante do empreendimento imobiliário denominado "RESIDENCIAL NOVA BARUERI", situado no Antigo Caminho que ia a Parnaíba (atualmente Rua do Ouvidor), nº 480, no "Sítio das Paineiras", Bairro dos Altos, Distrito, Município e Comarca de Barueri, deste Estado, que assim descreve: possui a área privativa (coberta) 59,850m<sup>2</sup>; área privativa (descoberta) 60,076m<sup>2</sup>; área comum (coberta) 4,065m<sup>2</sup>; área total construída 123,991m<sup>2</sup>; área do terreno condominial reservada para utilização exclusiva 90,0012m<sup>2</sup> (incluindo a projeção da edificação quintal e garagem); área comum do terreno 160,8300m<sup>2</sup>; área total de terreno 250,8312m<sup>2</sup>; fração ideal no terreno e demais coisas de uso comum 0,0020453 ou 0,20453%. Descrição do Imóvel: O imóvel é um sobrado constituído de 02 pavimentos, no térreo possui: garagem descoberta na frente do terreno para 02 veículos pequenos, sala de visitas, cozinha, área de serviço externa e nos fundos um quintal, e no pavimento superior possui: 02 dormitórios e 01 banheiro. O empreendimento dispõe de quadras esportivas, piscinas, playground, salão de festas, salão de jogos e guarita. As casas do empreendimento são padronizadas e geminadas. Matrícula: nº 147.295 do Cartório de Registro de Imóveis de Barueri - SP. Contribuinte Municipal: nº 24364.44.08.0001.00.000.1, em área maior. Ônus/Gravames ativos: AV. 11 – Averbada a HIPOTECA em favor do Banco Safra S/A; AV.12 – Averbado o ADITAMENTO DA HIPOTECA para prorrogar o prazo de vencimento para 09/02/2015; AV.13 – Averbada a INDISPONIBILIDADE DE BENS, expedida nos autos do processo nº 10002772820165020205, por ordem do Grupo Auxiliar de Execução e Pesquisa Patrimonial do Tribunal Superior do Trabalho – Tribunal Regional do Trabalho da 2ª Região; AV.14 – Averbada a INDISPONIBILIDADE DE BENS, expedida nos autos do processo nº 10006672720185020205, por ordem do Grupo Auxiliar de Execução e Pesquisa Patrimonial do Tribunal Superior do Trabalho –**

Tribunal Regional do Trabalho da 2ª Região; **AV.15** – Averbada a PENHORA exequenda; **AV.16** – Averbada a PENHORA expedida nos autos da Ação de Execução Civil nº 0104880920208260068, que tramita perante a 4ª Vara Cível do Foro Central da Comarca de Barueri. **OBS: Consta às fls. 429 a manifestação do credor hipotecário, informando que não há penhora do Banco Safra sobre o referido bem, tampouco óbice ao prosseguimento do feito.** **Débito de IPTU:** Não foi possível localizar. **Avaliação:** R\$ 356.096,15 atualizada até setembro/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\$ 346.393,81 realizada em janeiro/2024. **Débito da Ação/Condomínio:** R\$ 47.469,46 atualizado até abril/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 **06 de dezembro de 2024 às 13:00hs** e se estenderá por 03 (três) dias, encerrando-se no dia **10 de dezembro de 2024, às 13:00hs**. Não havendo oferta de lances, seguir-se-á, sem interrupção, a 2ª praça, que se encerrará no dia **21 de janeiro de 2025, às 13:00hs**.

**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 atualizado. **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 diretamente ao 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. 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 diretamente ao 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. **(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:** O bem será vendido em caráter *ad corpus* e no estado em que se encontra.

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:** Eventuais outros débitos que recaiam sobre o bem são de responsabilidade do arrematante. **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](http://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](http://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](http://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](http://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 aceitos oferta 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](mailto: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. Renata Bittencourt Couto da Costa**

Juíza de Direito