

**02ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE BARUERI/SP**

A **Dra. Daniela Nudeliman Guiguet Leal**, MM. Juíza de Direito da 02ª Vara Cível do Foro da Comarca de Barueri/SP, na forma da lei, **FAZ SABER**, aos que o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, que será realizado por meio de alienação por iniciativa particular pela Gestora **HASTA VIP** - [www.hastavip.com.br](http://www.hastavip.com.br).

**PROCESSO nº: 0010237-30.2016.8.26.0068**

Cumprimento de Sentença - Despesas Condominiais

**EXEQUENTE: ASSOCIAÇÃO FAZENDA TAMBORÉ RESIDENCIAL**, CNPJ: 56.348.691/0001-73, por seu representante legal;

**EXECUTADOS:**

- **ROBERTO NAVARRO DE SOUZA**, CPF: 079.678.568-10;
- **MARGARETH MIYUKI FUKUYA NAVARRO DE SOUZA**, CPF: 096.678.568-10;

**INTERESSADOS:**

- **UNIÃO-FAZENDA NACIONAL**, pelo procurador da fazenda nacional (DOMÍNIO DIRETO);
- **Ministério do Planejamento, Orçamento e Gestão do Patrimônio da União, Secretaria do Patrimônio da União (SPU)**;
- **62ª Vara do Trabalho de São Paulo/SP-TRT 02ª Região, processo nº 2632/2004**;
- **27ª Vara do Trabalho de São Paulo/SP-TRT 02ª Região, processo nº 00177-2005-027-02-00-7**;
- **PREFEITURA DE BARUERI**;
- **OCUPANTE DO IMÓVEL**;

**PRAÇA ÚNICA:** Inicia no dia **04/05/2020**, às **14:00hs**, e termina no dia **05/10/2020**, a partir das **14:00hs**.

**VALOR DO LANCE MÍNIMO: R\$ 1.048.693,66** (Um milhão e quarenta e oito mil e seiscentos e noventa e três Reais e sessenta e seis centavos),

correspondente a **50%** do valor da avaliação, para março de 2020, conforme Tabela de Atualização Monetária do TJ/SP.

**DA DESCRIÇÃO DO BEM: DIREITOS QUE OS EXECUTADOS POSSUEM SOBRE O DOMÍNIO ÚTIL, POR AFORAMENTO DA UNIÃO, DE UM TERRENO URBANO, SEM BENFEITORIAS LOTE Nº "03", DA QUADRA "16", DO LOTEAMENTO DENOMINADO "FAZENDA TAMBORÉ RESIDENCIAL"**

localizado em parte do quinhão 05 do Sítio ou Fazenda Tamboré, no Distrito de Aldeia, município e comarca de Barueri, Estado de São Paulo, que assim se descreve: (AV. 01) Inicia-se num ponto situado no alinhamento dos imóveis da Avenida Campinas distante aproximadamente 68,57 metros de ponto de intersecção de limite este da faixa do oleoduto Paulínia Barueri, com o alinhamento norte da Avenida Campinas medidos pelo alinhamento dos imóveis da Avenida Campinas; desse ponto segue confrontando com o lote 04 da mesma quadra numa distância de 38,04 metros; daí deflete a direita e segue confrontando com o lote 06 da mesma quadra numa distância de 30,00 metros; daí deflete à direita e segue confrontando com o lote 02 da mesma quadra numa distância de 38,67 metros; daí deflete à direita e segue pelo alinhamento dos imóveis da Avenida Campinas numa distância de 37,61 metros até o ponto onde teve início esta descrição, encerrando uma área de 1.288,30 metros quadrados.

**Conforme Auto de Avaliação (fls. 178):** O imóvel situa-se na Alameda Campinas, 1257, Condomínio Tamboré I-Barueri/SP. O Terreno de 1.365,00m<sup>2</sup>- possui valor de mercado -R\$ 400,00m<sup>2</sup> = R\$ 546.000,00. Residência em uso de proporções ao total do terreno de padrão 7 (Escala 1/10), em estado ruim de Conservação - Valor de Mercado R\$ 1.500.000,00.

**ENDEREÇO DO BEM:** Alameda Campinas, nº 1257, Condomínio Tamboré I, Barueri/SP, CEP: 02675-031.

**Valor histórico de avaliação:** R\$ 2.046.000,00 (Dois milhões e quarenta e seis mil Reais), em maio de 2019.

**Valor atualizado da avaliação:** R\$ 2.097.387,32 (Dois milhões e noventa e sete mil e trezentos e oitenta e sete Reais e trinta e dois centavos), em março de 2020.

**Matrícula nº 38.426 do 01º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Barueri/SP.**

**DEPOSITÁRIO: Roberto Navarro de Souza**, CPF: 079.678.568-10;

**CONTRIBUINTE nº: 24454.64.07.0061.00.000.1 (Av. 08);**

**RIP: 6213.0002348-15 (Av. 08).**

**DO DÉBITO EXEQUENDO: R\$ 75.506,11** (Setenta e cinco mil e quinhentos e seis Reais e onze centavos), em março de 2020, a ser atualizado até a data da arrematação.

**DO ÔNUS:** A **PENHORA** exequenda encontra-se no Termo de Penhora e Depósito, conforme fls. 146/147 nos autos do processo em epigrafe. Consta, na **AV. 07**, que **o bem imóvel faz parte do loteamento denominado "Fazenda Tamboré Residencial"**, onde foram impostas restrições convencionais no tocante às edificações e urbanísticas, quanto ao uso do solo, minuciosamente especificadas no contrato padrão acostado a serventia. Consta, na **AV. 11**, que **o referido bem imóvel foi penhorado** nos autos nº 2632/2004, que tramita perante a 62ª Vara do Trabalho de São Paulo/SP-TRT 02ª Região, ajuizada por Luciano Ferraz Brito em face de Mayer Industrial Ltda. Consta, na **AV. 15**, que **foi determinada a ineficácia da alienação objeto da R.09**, por decisão proferida nos autos nº 00177-2005-027-02-00-7, que tramita perante a 27ª Vara do Trabalho de São Paulo/SP-TRT 02ª Região, ajuizada por José Edimilson Gonçalves da Silva em face de Mayer Industrial Ltda e outros. Conforme decisão proferida nos autos (Fls. 146/147), restou comprovado que no processo nº 2632/2004, junto à 62ª Vara do Trabalho de São Paulo/SP Capital, determinou-se o cancelamento da averbação 10 da matrícula nº 38.426, vez que os embargos de terceiro nº 1172/2013 interpostos pelos executados foram acolhidos, consequentemente afastando-se a penhora do imóvel, objeto da **Av.11**. (fls. 130/131). Consta, ainda, que o juízo da 27ª Vara do Trabalho de São Paulo/SP mandou cancelar o registro de penhora sobre o imóvel de processo movido por José Edimilson Gonçalves da Silva já realizada, consequentemente a ineficácia da alienação, consequentemente a ineficácia determinada **Av. 15** (fls. 133/135). Consta no *website* da Prefeitura Municipal de Barueri<sup>1</sup>, **débitos de IPTU inscritos na Dívida Ativa**, no valor de R\$ 7.504,33 (Sete mil e quinhentos e quatro Reais e trinta e três centavos), relativos aos exercícios de 2015; 2017 a 2019; bem como **débitos**

<sup>1</sup> <https://portal.barueri.sp.gov.br/secretarias/secretaria-de-financas/extrato-debitos>

**de IPTU**, no valor de R\$ 2.030,56 (Dois mil e trinta Reais e cinquenta e seis centavos), relativos aos meses de janeiro a dezembro do exercício de 2020, ainda não vencidos. Consta no *website* da Ministério do Planejamento, Orçamento e Gestão do Patrimônio da União (SPU)<sup>2</sup>, **débitos de Foro, Laudêmio e Taxas de Ocupação**, no valor de R\$ 8.228,22 (Oito mil e duzentos e vinte e oito Reais e vinte e dois centavos), relativos aos exercícios de 2012 a 2019. Não constam nos autos demais débitos, recurso ou causa pendente de julgamento sobre o bem imóvel penhorado até a presente data.

**DO IMÓVEL:** O imóvel será vendido em caráter "AD CORPUS" e no estado em que se encontra, sem garantia, constituindo ônus do interessado, verificar suas condições, antes das datas designadas para a alienação. As despesas e os custos relativos à transferência patrimonial dos bens, correrão por conta do arrematante.

**DOS ÔNUS HIPOTECÁRIOS e TRIBUTÁRIOS:** A hipoteca extingue com a arrematação, assim, nada será devido pelo arrematante ao credor hipotecário (art. 1499, VI, do CC). Havendo pluralidade de credores (inclusive os garantidos por penhora) ou exequentes, o dinheiro lhes será distribuído e entregue consoante a ordem das respectivas preferências, conforme art. 908, do CPC. O arrematante arcará com os débitos pendentes que recaiam sobre o bem, exceto os decorrentes de débitos fiscais, tributários e condominiais existentes **até a data da imissão**, 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 do arrematante, que deverá tomar as cautelas que entender convenientes.

**DA PUBLICAÇÃO DO EDITAL:** O edital será publicado na rede mundial de computadores, no sítio do gestor, [www.hastavip.com.br](http://www.hastavip.com.br), em conformidade com o disposto no art. 887, §2º, do CPC, inclusive as fotos e a descrição detalhada do imóvel a ser apregoado.

**DA ALIENAÇÃO POR INICIATIVA PARTICULAR:** A alienação por iniciativa particular será realizada por MEIO ELETRÔNICO, através do Portal [www.hastavip.com.br](http://www.hastavip.com.br) e será conduzida por seu Leiloeiro Oficial, **Sr. Eduardo Jordão Boyadjian**, matriculado na JUCESP sob o nº 464, dentro do prazo acima designado.

---

<sup>2</sup> <http://www.planejamento.gov.br/aceso-a-informacao/institucional/unidades/spu>

**DAS PROPOSTAS:** Os interessados em adquirir o bem penhorado em prestações poderão apresentar, por escrito, através do e-mail, [comercial@hastavip.com.br](mailto:comercial@hastavip.com.br) (art. 895, I e II e §1º, do CPC), proposta que conterà, em qualquer hipótese, oferta de pagamento de pelo menos 25% (vinte e cinco por cento) do valor do lance à vista e o restante parcelado em até 10 (dez) prestações mensais, todas corrigidas pela Tabela de Atualização Monetária do TJ/SP. Para tanto, o bem deverá ser garantido por hipoteca do próprio bem, por se tratar de imóvel (art. 895, §1º, do CPC). As propostas ofertadas a este Leiloeiro serão apresentadas ao Juízo após o término do prazo estipulado no início deste edital.

**DO PAGAMENTO:** O adquirente deverá efetuar o pagamento do preço do bem alienado, no prazo de até 24h (vinte e quatro horas) após a homologação da proposta pelo Juízo, através de guia de depósito judicial em favor do Juízo responsável, sob pena de se desfazer a aquisição.

**DAS PENALIDADES PELO DESCUMPRIMENTO DAS PROPOSTAS:** Não sendo efetuado o depósito da oferta, o Gestor comunicará imediatamente o fato ao Juízo, informando, também, os lances imediatamente anteriores, para que sejam submetidos à sua apreciação, sem prejuízo da aplicação de sanções legais previstas no art. 897, do CPC, conforme a redação do art. 21 do Provimento CSM/TJSP nº 1625/2009. Em caso de atraso no pagamento de qualquer das prestações, incidirá multa de 10% (dez por cento) sobre a soma da parcela inadimplida com as parcelas vincendas. O inadimplemento autoriza o exequente a pedir a resolução da aquisição ou promover, em face do adquirente, a execução do valor devido, devendo ambos os pedidos ser formulados nos autos da execução em que se deu a aquisição (art. 895, §4º e 5º, do CPC).

**DA COMISSÃO:** O arrematante deverá pagar ao Leiloeiro, à título de comissão, o valor correspondente a 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, a ser pago no prazo de 24hs (vinte e quatro horas) após o encerramento do leilão, que **não** está incluído no valor do lance, sendo que somente será devolvida ao arrematante por determinação judicial, nos termos da Lei.

**DO PAGAMENTO DA COMISSÃO:** O pagamento da comissão da Gestora Oficial pela alienação por iniciativa particular deverá ser realizado mediante **BOLETO BANCÁRIO**, que será enviado por e-mail ao adquirente.

Todas as regras e condições desta alienação por iniciativa particular estão disponíveis no Portal [www.hastavip.com.br](http://www.hastavip.com.br).

Ficam, ainda, os executados, **ROBERTO NAVARRO DE SOUZA;** **MARGARETH MIYUKI FUKUYA NAVARRO DE SOUZA;** e, o exequente, **ASSOCIAÇÃO FAZENDA TAMBORÉ RESIDENCIAL, por seu representante legal, INTIMADOS** das designações supra, juntamente com os cônjuges ou companheiros se casados forem, bem como eventuais terceiros e coproprietários - **UNIÃO-FAZENDA NACIONAL (DOMÍNIO DIRETO); Ministério do Planejamento, Orçamento e Gestão do Patrimônio da União, Secretaria do Patrimônio da União (SPU); 62ª Vara do Trabalho de São Paulo/SP-TRT 02ª Região; 27ª Vara do Trabalho de São Paulo/SP-TRT 02ª Região; PREFEITURA DE BARUERI; OCUPANTE DO IMÓVEL** -, caso não sejam localizados para as intimações pessoais. Barueri, 7 de abril de 2020.

Eu, \_\_\_\_\_, diretora/diretor, conferi.

---

**Dra. Daniela Nudeliman Guiguet Leal**

Juíza de Direito