



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO VICENTE
FORO DE SÃO VICENTE
6ª VARA CÍVEL

Rua Jacob Emerich, 1367, Sala 01, Parque Bitaru - CEP 11310-906, Fone:
 (13)3467-6650, São Vicente-SP - E-mail: saovicente6cv@tjsp.jus.br
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

**EDITAL DE LEILÃO ELETRÔNICO PARA CONHECIMENTO DE INTERESSADOS
 E INTIMAÇÃO DO REQUERIDO**

Processo Digital nº: **0014964-81.2017.8.26.0590**
 Classe: Assunto: **Cumprimento de sentença - Despesas Condominiais**
 Exequente: **Condominio Costa Azul**
 Executado: **5 Irmãos Empreendimentos Imobiliários Ltda**

Justiça Gratuita

6ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE SÃO VICENTE/SP

O **Dr. Artur Martinho de Oliveira Júnior**, MM. Juiz de Direito da 6ª Vara Cível do Foro da Comarca de São Vicente/SP, **FAZ SABER**, a todos quanto possam interessar que será realizado leilão público conduzido pelo Leiloeiro Oficial **EDUARDO JORDÃO BOYADJIAN, JUCESP nº 464**, por meio do portal www.hastavip.com.br, nos termos deste **EDITAL DE LEILÃO**, abaixo estabelecidos:

PROCESSO nº: 0014964-81.2017.8.26.0590 - Cumprimento de Sentença

EXEQUENTE: CONDOMÍNIO EDIFÍCIO COSTA AZUL, CNPJ: 71.544.035/0001-30, na pessoa de seu síndico;

EXECUTADO: 5 IRMÃOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, CNPJ: 50.548.593/0001-01, na pessoa de seu representante legal;

INTERESSADOS:

- **Prefeitura de São Vicente/SP;**
- **Ocupante do Imóvel;**
- **Inês Ledra Perrotta**, CPF: 017.843.178-88 (**promitente vendedora**);
- **Aguinaldo Moreira**, CPF: 208.201.948-91 (**terceiro interessado**);
- **Vara da Fazenda Pública da Comarca de São Vicente/SP, processo nº 0560173-5.2013.8.26.0590;**
- **6ª Vara Cível da Comarca de São Vicente/SP, processo nº 1004997-24.2019.8.26.0590 (embargos de terceiros).**

1º LEILÃO: Início em **24/09/2021**, às **14:30hs**, e término em **27/09/2021**, às **14:30hs**. **LANCE MÍNIMO: R\$ 372.057,61**, atualizado pela Tabela Prática do TJ/SP, para agosto de



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO VICENTE
FORO DE SÃO VICENTE
6ª VARA CÍVEL

Rua Jacob Emerich, 1367, Sala 01, Parque Bitaru - CEP 11310-906, Fone:
 (13)3467-6650, São Vicente-SP - E-mail: saovicente6cv@tjsp.jus.br
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

2021. Não havendo lance, seguirá sem interrupção ao:

2º LEILÃO: Início em **27/09/2021**, às **14:31hs**, e término em **18/10/2021**, às **14:30hs**. **LANCE MÍNIMO: R\$ 223.234,56**, correspondente a **60%** do valor da avaliação atualizado.

DESCRIÇÃO DO BEM: DIREITOS QUE O EXECUTADO POSSUI ORIUNDOS DA CESSÃO DO CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA SOBRE O APARTAMENTO Nº 901- M, LOCALIZADO NO 9º ANDAR OU 10º PAVIMENTO DO EDIFÍCIO COSTA AZUL, situado à Avenida Embaixador Pedro de Toledo nº 40, nesta cidade e comarca de São Vicente, com área útil de 99,56 m², área comum de 25,93 m², num total de 125,79 m², e a ele corresponde uma fração ideal de 0,017243 no terreno. **Consta do Laudo de Avaliação (fls. 117/155):** O apartamento possui uma sala, varanda, lavabo, hall interno, cozinha, banheiro, três dormitórios, área de serviço, uma vaga de garagem coletiva, mas não garantida porque o prédio só dispõe de 16 vagas para 132 apartamentos. Dois dormitórios possuem armários embutidos. **Matrícula: 114.753 do Cartório de Registro de Imóveis de São Vicente/SP. ÔNUS:** A **PENHORA** do bem encontra-se às fls. 95¹ nos autos do processo em epígrafe. Consta, às fls. 83/86, **INSTRUMENTO PÚBLICO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA** do referido bem imóvel, de Inês Ledra Perrotta, como compromissária vendedora, e Joaquim Pinheiro Lima Júnior, Dileusa de Lima Alves Pinheiro, Márcio Henrique Pinheiro Lima, Joaquim Pinheiro Lima e Joanita Rosário Gonzalez Pinheiro, como compromissários compradores; bem como o **Contrato Particular de Cessão e Transferência a Título Gratuito de Direitos de Compromisso de Venda e Compra** Quitado, de Joaquim Pinheiro Lima Júnior, Dileusa de Lima Alves Pinheiro e Márcio Henrique Pinheiro Lima, como cedentes, e Joaquim Pinheiro Lima e Joanita Rosário Gonzalez Pinheiro, às fls. 87/89; e, outro Contrato Particular de Cessão e Transferência a Título Gratuito de Direitos de Compromisso de Venda e Compra Quitado de Joaquim Pinheiro Lima e Joanita Rosário Gonzalez Pinheiro, como cedentes, e 5 Irmãos Empreendimentos Imobiliários Ltda, como cessionários, às fls. 90/91. Consta, na **AV. 4, PENHORA** derivada dos autos nº 0560173-55.2013.8.26.0590, da Vara da Fazenda Pública de

¹ Não houve averbação desta Penhora na matrícula supracitada porque o Cartório de Registro de Imóveis de São Vicente/SP, às fls. 116 nos autos, informou que ainda figura na matrícula do imóvel, como dona do bem a ex-proprietária, Sra. Inês Ledra Perrotta. Isso ocorreu porque, de acordo com as fls. 11 nos autos, a executada adquiriu o referido bem através de contrato particular, já quitado, de cessão e transferência de direitos de compromisso de venda e compra, porém tal contrato jamais foi registrado na matrícula. Às fls. 170/173 dos autos nº 0002490-35.2004.8.26.0590, que também tramita perante a 6ª Vara Cível do Foro da Comarca de São Vicente/SP, há a comprovação da transferência por escritura pública de compromisso de venda e compra do referido imóvel.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO VICENTE

FORO DE SÃO VICENTE

6ª VARA CÍVEL

Rua Jacob Emerich, 1367, Sala 01, Parque Bitaru - CEP 11310-906, Fone: (13)3467-6650, São Vicente-SP - E-mail: saovicente6cv@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

São Vicente/SP. Consta a interposição de **EMBARGOS DE TERCEIROS** nº 1004997-24.2019.8.26.0590, da 6ª Vara Cível da Comarca de São Vicente/SP, pendente de julgamento. **CONTRIBUINTE**² nº: 14.00064.0094.00040.098; conforme informação apresentada nos autos em 27 de maio de 2020, havia **débitos fiscais** no valor total de R\$ 207.908,02. Consultando o website do município de São Vicente, verifica-se débito para o exercício de 2021 no importe de R\$ 3.126,28, referente aos meses de janeiro a agosto. **DEPÓSITÁRIO: 5 Irmãos Empreendimentos Imobiliários Ltda**, CNPJ: 50.548.593/0001-01. **Avaliação:** R\$ 320.658,08, em outubro de 2018.

Débito da ação: R\$ 407.160,37, em julho de 2019, a ser atualizado até a data da arrematação.

I – OBRIGAÇÕES E DÉBITOS: O bem será vendido no estado de conversação 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 sua transferência patrimonial, correrão por conta do arrematante. 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. Débitos tributários e condominiais (*propter rem*) serão sub-rogados no valor da arrematação (art. 130, *caput* e parágrafo único, CTN e art. 908, § 1º, CPC), os quais ficam a cargo dos interessados em pesquisar e confirmar diretamente nos órgãos competentes, bem como eventual saldo remanescente destes débitos serão arcados pelo arrematante, salvo expressa determinação em contrário.

II – PUBLICAÇÃO DO EDITAL E LEILOEIRO: O edital, com fotos e a descrição detalhada do imóvel a ser apregoado, será publicado na rede mundial de computadores, no portal www.hastavip.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.

III – PAGAMENTO DA ARREMATAÇÃO: *a) À VISTA:* Por meio de guia de depósito judicial, no prazo de até 24hs, após o encerramento do leilão, a ser emitida pelo Leiloeiro e enviada por e-mail ao arrematante, sendo que 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 devem ser enviadas antes do início de cada pregão para o Leiloeiro, no e-mail contato@hastavip.com.br, a serem apreciadas diretamente pelo MM. Juízo; e, *c) PELOS CRÉDITOS (art. 892, §1º, CPC):* 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 ²http://online.saovicente.sp.gov.br/pmsaovicente/websis/siapegov/arrecadacao/2via/Ctec_Imobiliario.php?sistema=iptu



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO VICENTE
FORO DE SÃO VICENTE
6ª VARA CÍVEL

Rua Jacob Emerich, 1367, Sala 01, Parque Bitaru - CEP 11310-906, Fone: (13)3467-6650, São Vicente-SP - E-mail: saovicente6cv@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

ao seu crédito, depositará a diferença, no prazo de 3 dias, sob pena de tornar-se sem efeito a arrematação.

IV – COMISSÃO E SEU PAGAMENTO: A comissão do Leiloeiro 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**. Na hipótese de acordo ou remição após a realização da alienação, o Leiloeiro fará jus a comissão de 5% sobre o valor da arrematação (art. 7º, § 3º da Res. CNJ nº 236/2016).

V – FALTA DE PAGAMENTO: O não pagamento do preço do bem arrematado e da comissão do Leiloeiro, no prazo aqui estipulado, configurará desistência ou arrependimento por parte do arrematante, podendo este ser impedido de participar de novos leilões judiciais (art. 897, CPC), bem como obrigado a pagar o valor da comissão devida ao Leiloeiro, conforme aqui estabelecido.

VI – CIENTIFICAÇÃO: Para fins do quanto disposto no art. 889, e seu parágrafo único, do CPC, ficam cientes as partes, seus respectivos cônjuges ou companheiros, e interessados acima informados ou não, os quais não poderão alegar desconhecimento diante de sua publicidade no sítio eletrônico informado.

Todas as regras e condições gerais de venda do bem e do Leilão estão disponíveis no Portal www.hastavip.com.br.

Este certame é regido pelas normas e penas previstas no Código de Processo Civil, Código Penal, Resolução CNJ nº 236/2016, Decreto nº 21.981/1932 e demais normas aplicáveis, em especial no que diz respeito à inadimplência, desistência, tentativa de impedir ou atrapalhar o certame e reparação de danos.

Não constam comunicado nos autos demais débitos, recurso ou causa pendente de julgamento sobre o bem imóvel penhorado até a presente data.

São Vicente, 11 de agosto de 2021.

Dr. Artur Martinho de Oliveira Júnior

Juiz de Direito

**DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/2006,
 CONFORME IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA**