

3ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL DA COMARCA DA CAPITAL/SP

A **Dra. Ana Laura Correa Rodrigues**, MMª. Juíza de Direito da 3ª Vara Cível do Foro Central da Comarca da Capital/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: 0011039-87.2020.8.26.0100 - Cumprimento de Sentença

EXEQUENTES:

- **ALAN DEL ROSSO**, CPF: 257.734.808-19
- **LIGIA ROSEANE GABRIEL DOS SANTOS**, CPF: 006.075.963-17

EXECUTADO:

- **LUPA IMÓVDEIS LTDA.**, CNPJ: 58.400.854/0001-45, na pessoa de seu representante legal
- **SCOPEL SPE-07 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. (URBPLAN)**, CNPJ: 12.152.408/0001-68, na pessoa de seu representante legal

INTERESSADOS:

- **Prefeitura de Jundiaí/SP**
- **Residencial Bella Vittá**, CNPJ: 13.668.739/0001-80, na pessoa de seu representante legal (**credor condominial**)
- **3ª Vara do Trabalho de São Paulo/SP, processo nº 1000045-98.2020.5.02.0003**

1º LEILÃO: Início em **08/10/2021**, às **14:30hs**, e término em **13/10/2021**, às **14:30hs**. **LANCE MÍNIMO: LOTE 1 - R\$ 277.439,31; e, LOTE 2 - R\$ 346.545,07**, atualizados pela Tabela Prática do TJ/SP, para agosto de 2021. Não havendo lance, seguirá sem interrupção ao:

2º LEILÃO: Início em **13/10/2021**, às **14:31hs**, e término em **03/11/2021**, às **14:30hs**. **LANCE MÍNIMO: LOTE 1 - R\$ 138.719,66; e, LOTE 2 - R\$ 173.272,54**, correspondente a **50%** do valor da avaliação atualizado.

DESCRIÇÃO DOS BENS:

LOTE 1 - UM LOTE DE TERRENO SOB NÚMERO NOVE (09) DA QUADRA "04" DO LOTEAMENTO DENOMINADO "BELLA VITTÁ", SITUADO NESTA CIDADE E COMARCA, com a área de trezentos metros quadrados (300,00m²), que assim se descreve: Faz frente para a Rua 05, onde mede 12,00m, da frente aos fundos de quem da mencionada Rua olha para o terreno mede 25,00m do lado direito, mede 25,00m do lado esquerdo e 12,00m nos fundos, confrontando à direita com o Lote 10, à esquerda com o Lote 08 e nos fundos com o Lote 06. **Consta do Laudo de Avaliação (fls. 111/149):** Sem benfeitorias. O Condomínio possui área social, piscina, quiosques com churrasqueiras, quadra poliesportiva, playground, quadra de tênis, salão de festa com cozinha. **Matrícula: 117.213 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Jundiaí/SP. ÔNUS:** A **PENHORA** do bem encontra-se às fls. 76 dos autos, bem como na **AV. 2** da matrícula. Consta, na **AV. 1**, inscrição de que os futuros adquirentes dos lotes deverão seguir as **restrições urbanísticas** impostas pela loteadora. Consta, na **AV. 3, INDISPONIBILIDADE DE BENS** derivada dos autos nº 1000045-98.2020.8.02.0003, da 3ª Vara do Trabalho de São Paulo/SP. **CONTRIBUINTE¹ nº:** 64.042.0009; em pesquisa realizada em 03/09/2021, há **débitos fiscais** no valor total de R\$ 100,01. **Avaliação:** R\$ 273.000,00, em junho de 2021.

LOTE 2 - UM LOTE DE TERRENO SOB NÚMERO DOZE (12) DA QUADRA "04" DO LOTEAMENTO DENOMINADO "BELLA VITTÁ", SITUADO NESTA CIDADE E COMARCA, com área de 374,77 metros quadrados, que assim se descreve: Faz frente para a Rua 05 onde mede 23,37m dividido em dois segmentos: partindo da divisa esquerda para a direita mede 7,52m em linha reta e 15,85m em curva a esquerda de

¹ Cadastro de IPTU, Inscrição no INCRA, ITR, RIP (laudêmio e aforamento).

raio de 9,00m, da frente aos fundos de quem da mencionada Rua olha para o terreno mede 14,52m em curva à direita de raio 434,70m do lado direito, mede 25,00m do lado esquerdo e 13,86m nos fundos, confrontando à direita com o Alinhamento da Rua 04, à esquerda com o Lote 11 e nos fundos com o Lote 13. **Consta do Laudo de Avaliação (fls. 111/149):** Sem benfeitorias. O Condomínio possui área social, piscina, quiosques com churrasqueiras, quadra poliesportiva, playground, quadra de tênis, salão de festa com cozinha. **Matrícula: 117.216 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Jundiaí/SP. ÔNUS:** A **PENHORA** do bem encontra-se às fls. 76 dos autos, bem como na **AV. 7** da matrícula. Consta, na **AV. 1**, inscrição de que os futuros adquirentes dos lotes deverão seguir as **restrições urbanísticas** impostas pela loteadora. Consta, na **AV. 8, INDISPONIBILIDADE DE BENS** derivada dos autos nº 1000045-98.2020.8.02.0003, da 3ª Vara do Trabalho de São Paulo/SP. **CONTRIBUINTE² nº:** 64.042.0012 (AV. 2); em pesquisa realizada em 03/09/2021, há **débitos fiscais** no valor total de R\$ 13.527,38. **Avaliação:** R\$ 341.000,00, em junho de 2021.

DEPÓSITÁRIO DOS BENS: Lupa Imóveis Ltda.

Débito da ação: R\$ 369.798,59, em agosto de 2021, 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. Eventuais débitos condominiais pendentes será de exclusiva responsabilidade do arrematante (item 4 da r. decisão de fls. 161/162). Débitos tributários serão sub-rogados no valor da arrematação (art. 130, *caput* e parágrafo único, CTN), os quais ficam a cargo dos interessados em pesquisar e confirmar diretamente nos órgãos competentes, bem

² Cadastro de IPTU, Inscrição no INCRA, ITR, RIP (laudêmio e aforamento).

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 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 **boleto bancário**. Na hipótese de acordo ou remissão 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.

Eu, _____, diretor(a), conferi.

São Paulo, 3 de setembro de 2021.

Dra. Ana Laura Correa Rodrigues

Juíza de Direito