



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE BARUERI

FORO DE BARUERI

2ª VARA CÍVEL

Rua Dr. Celso Luiz Limongi, nº 84, ., Vila Porto - CEP 06414-140, Fone: 4635-5233, Barueri-SP - E-mail: barueri2cv@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

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

Processo Digital nº: **1007228-14.2014.8.26.0068/01**
 Classe: Assunto: **Cumprimento de sentença - Despesas Condominiais**
 Exequente: **Associação de Proprietários do Residencial Campo do Meio - Ithaye**
 Executado: **Flávia Ferreira Galdeano Valério e outro**

Tramitação prioritária

EDITAL - 1ª E 2ª LEILÃO DO BEM ABAIXO DESCRITO, CONHECIMENTO DE EVENTUAIS INTERESSADOS NA LIDE E INTIMAÇÃO DO RÉU FLÁVIA FERREIRA GALDEANO VALÉRIO E OUTRO, expedido nos autos da ação de Cumprimento de sentença - Despesas Condominiais movida por ASSOCIAÇÃO DE PROPRIETÁRIOS DO RESIDENCIAL CAMPO DO MEIO - ITHAYE em face de FLÁVIA FERREIRA GALDEANO VALÉRIO E OUTRO, PROCESSO Nº 1007228-14.2014.8.26.0068/01

O(A) MM. Juiz(a) de Direito da 2ª Vara Cível, do Foro de Barueri, Estado de São Paulo, Dr(a). DANIELA NUDELIMAN GUIGUET LEAL, na forma da Lei, etc.

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: 1007228-14.2014.8.26.0068/01 – Cumprimento de sentença.

EXEQUENTE: ASSOCIAÇÃO DE PROPRIETÁRIOS DO RESIDENCIAL CAMPO DO MEIO- ITHAYE, CNPJ: 10.805.714/0001-20, na pessoa do seu representante legal;

EXECUTADOS:

- **FLÁVIA FERREIRA GALDEANO VALÉRIO**, CPF: 153.738.808-84;
- **JOSÉ ALBERTO DOS SANTOS VALÉRIO**, CPF: 126.389.768.14;

INTERESSADOS:

- **PREFEITURA DE SANTANA DO PARNAÍBA/SP;**
- **OCUPANTE DO IMÓVEL;**
- **CAMPO DO MEIO AGROPASTORIL E PARTICIPAÇÕES LTDA**, CNPJ: 07.250.281/0001-80, na pessoa do seu representante legal; (**promitente vendedora**)

1º LEILÃO: Início em **06/10/2022** às **09:00hs**, e término em **06/10/2022**, às **17:00hs**. **LANCE MÍNIMO: R\$ 3.168.355,70**, atualizado pela Tabela Prática do TJ/SP, para julho de 2022. Não havendo lance, seguirá sem interrupção ao:



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE BARUERI

FORO DE BARUERI

2ª VARA CÍVEL

Rua Dr. Celso Luiz Limongi, nº 84, ., Vila Porto - CEP 06414-140, Fone: 4635-5233, Barueri-SP - E-mail: barueri2cv@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

2º LEILÃO: Início em **06/10/2022**, às **17:01hs**, e término em **27/10/2022**, às **17:00hs**. **LANCE MÍNIMO: R\$ 1.584.177,85**, correspondente a **50%** do valor da avaliação atualizado.

DESCRIÇÃO DO BEM: DIREITOS AQUISITIVOS DERIVADOS DA PROMESSA DE COMPRA E VENDA (R.2) QUE OS EXECUTADOS POSSUEM SOBRE O IMÓVEL TERRENO URBANDO, SITUADO NO BALÃO DE RETORNO DA RUA DEZESSETE, CONSTITUÍDO PELO LOTE RESIDENCIAL N. 11, DA QUADRA "P", DO LOTEAMENTO DENOMINADO "RESIDENCIAL E COMERCIAL CAMPO DO MEIO", NO DISTRITO E MUNICÍPIO DE SANTANA DE PARNAÍBA, COMARCA DE BARUERI, DESTE ESTADO, medindo 23,97m divididos em dois segmentos de frente para o Balão de Retorno da Rua Dezessete, sendo um de 22,97m em curva com raio de 14,00m, mais 1,00m em reta; da frente aos fundos de quem do mencionado balão de retorno olha para o imóvel mede, 35,95m do lado esquerdo, divididos em dois segmentos, sendo um de 17,76m em reta, e outro de 18,19m em curva com raio de 167,00m, confrontando com A.L.U.P Sistema de Lazer "30", 24,98m do lado direito, confrontando com o lote n.10, e 23,54m nos fundos, confrontando com os lotes n. 01 e 02, encerrando a área de 603,95m2. **Matrícula: 145.525 do Cartório de Registro de Imóveis de Barueri/SP. ÔNUS: A PENHORA** do bem encontra-se às fls. 94 dos autos, bem como na **AV. 03** da matrícula. Consta na **AV.1**, que no loteamento do qual o imóvel faz parte integrante, foram impostas restrições convencionais (normas e regulamentos) no tocante às edificações e urbanísticas, quanto ao uso do solo; Consta na **R.2, PROMESSA DE COMPRA E VENDA** feita pela promitente vendedora, Campo do Meio Agropastoril e Participações Ltda., a Flávia Ferreira Galdeano Valério e José Alerto dos Santos Valério, promitentes compradores e ora executados nestes autos; Consta, às fls. 149/198, que resta ser pago a promitente vendedora o valor de R\$137.875,86, informação atualizada até março de 2018. **CONTRIBUINTE nº:** 24434.21.77.0262.00.000; Consta dos autos, fls. 347/356, a existência de **débitos fiscais** no valor total de R\$28.598,23, atualizados até novembro de 2021. **DEPOSITÁRIO:** Atual possuidor. **Avaliação:** R\$ 3.000.000,00, em janeiro de 2022.

Débito da ação: R\$ 105.115,22 em junho de 2022, a ser atualizado até a data da arrematação.

I – OBRIGAÇÕES E DÉBITOS: O bem será vendido no estado de conservação 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. O arrematante arcará com os débitos pendentes que recaiam sobre o bem, exceto os decorrentes de débitos fiscais, tributários e condominiais/associativos existentes até a data da arrematação, 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.

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, bem como, em resumo, em jornal de ampla circulação



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE BARUERI

FORO DE BARUERI

2ª VARA CÍVEL

Rua Dr. Celso Luiz Limongi, nº 84, ., Vila Porto - CEP 06414-140, Fone: 4635-5233, Barueri-SP - E-mail: barueri2cv@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

local.

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. Juíz¹o; 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 **depósito judicial**.

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).

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.

Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei. **NADA MAIS.** Dado e passado nesta cidade de Barueri, aos 23 de agosto de 2022.

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

¹Conforme decisão de fls. 357/359: `` o interessado em adquirir o bem penhorado em prestações poderá apresentar: (i) até o início da primeira etapa, proposta por valor não inferior ao da avaliação; (ii) até o início da segunda etapa, proposta por valor que não seja inferior a 50% do valor de avaliação atualizado ou 80% do valor de avaliação atualizado, caso se trate de imóvel de incapaz.``