

2ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE BARUERI/SP

A **Dra. Daniela Nudeliman Guiguet Leal**, MMª. Juíza de Direito da 2ª Vara Cível do Foro da Comarca de Barueri/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:0006397-75.2017.8.26.0068 - Despesas condominiais.

EXEQUENTE: CONDOMÍNIO EDIFÍCIO STADIUM, CNPJ:05.436.246/0001-24, na pessoa de seu representante legal

EXECUTADO: SERGIO AUGUSTO COELHO QUEIROZ, CPF: 100.226.848-67;

INTERESSADOS:

- **OCUPANTE DO IMÓVEL;**
- **PREFEITURA DE BARUERI/SP;**
- **UNIÃO FEDERAL**, na pessoa do seu representante legal (**senhorio direto**);
- **CRISTINA MOREIRA DA SILVA**, CPF: 319.725.058-31 (representante legal de **M. H. S**);
- **3ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE BARUERI/SP**, processo nº 1003029- 41.2017.8.26.0068;
- **17ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL DA COMARCA DA CAPITAL/SP**, processo nº 583.00.2008.216153-6;
- **VARA ÚNICA DO MUNICÍPIO DA COMARCA DE CAMPANHA/MG**, processo nº 0121089-39.2008.8.13.0109;
- **MASSA FALIDA DE EPCOM ELETRÔNICA IND. COM. IMP E EXP INF. LTDA. e EPCOMPLUS ELETRONICA IND. COM. IMP e EXP. INF. LTDA.**, por meio de seus Administradores Judiciais, **PAOLI BALBINO & BARROS ADVOGADOS**,

1º LEILÃO: Início em **08/04/2024**, às **09:00hs**, e término em **08/04/2024**, às **17:00hs**. **LANCE MÍNIMO: R\$ 239.427,21**, atualizado pela Tabela Prática do TJ/SP, para janeiro de 2024. Não havendo lance, seguirá sem interrupção ao:

2º LEILÃO: Início em **08/04/2024**, às **17:01hs**, e término em **29/04/2024**, às **17:00hs**. **LANCE MÍNIMO: R\$ 119.713,60**, correspondente a **50%** do valor da avaliação atualizado.

DESCRIÇÃO DO BEM: DOMÍNIO ÚTIL QUE O EXECUTADO POSSUI SOBRE O APARTAMENTO Nº 1.003-F, LOCALIZADO NO 10º PAVIMENTO, TORRE RESIDENCIAL 1, DO EMPREENDIMENTO DENOMINADO "CONDOMÍNIO STADIUM", SITUADO NA ALAMEDA RIO NEGRO, Nº 1.030, NO EMPREENDIMENTO ALPHAVILLE CENTRO INDUSTRIAL E EMPRESARIAL, NO DISTRITO, MUNICÍPIO E COMARCA DE BARUERI, NESTE ESTADO. que assim se

descreve: possui 31,100m² de área exclusiva, 47,061m² de área comum coberta, 4,197m² de área comum descoberta, perfazendo a área total construída de 82,358m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,1325% no terreno e nas coisas comuns do condomínio, cabendo o direito de uso de 01 abrigo para veículo em um dos subsolos.

Consta do Laudo de Avaliação (fls. 355/363): É composto de sala de estar integrada ao dormitório, com cozinha e banheiro. O imóvel encontra-se ocupado.

Matrícula: 134.752 do Cartório de Registro de Imóveis de Barueri/SP.

ÔNUS: A **PENHORA** do bem encontra-se às fls. 263/264 dos autos, bem como na **AV. 07** da matrícula. Consta, na **AV. 3 AJUIZAMENTO DE AÇÃO DE EXECUÇÃO** nº 583.00.2008.216153-6, da 17ª Vara Cível do Foro Central da Comarca de São Paulo/SP. Consta, na **AV. 4. INDISPONIBILIDADE** derivada dos autos nº 0109080121089, da Vara Única do Município de Campanha/MG. Consta, na **AV.6, PENHORA** derivada dos autos nº 1003029-41.2017.8.26.0068, da 03ª Vara Cível do Foro da Comarca de Barueri/SP. Consta da matrícula do bem, que o imóvel é

FOREIRO a União Federal. Consta, às fls. 648-658, informação de que foi estendido ao executado os efeitos da falência, por decisão proferida nos autos n. 0121089-39.2008.8.13.0109, da Vara Única do Município de Campanha/MG. Conforme r. decisão de fls. 717-720: “ Desse modo, tendo em vista que houve extensão dos efeitos da falência ao executado, igual interpretação deve se dá o caso dos autos, portanto, o crédito deste feito tem natureza propter rem e é extraconcursal, nos termos do art. 84, inciso III, da Lei nº 11.101/2005. Por outro lado, é certo que a competência para exercer o controle sobre atos executórios determinados contra o patrimônio da falida e estendido ao sócio, ora executado, é do Juízo da falência, todavia, com o requerimento da remessa de valores decorrente do leilão do imóvel aquele juízo, pode-se concluir que a medida constritiva/expropriatória sobre o imóvel não prejudica o cumprimento do plano de pagamento na falência. [...] Desse modo, este Juízo entende não ser o caso da remessa de eventual crédito advindo da venda do imóvel à disposição do juízo da falência, porquanto trata-se de crédito condominial que é propter rem e extraconcursal, bem como o valor do imóvel não será suficiente para satisfação da execução, prosseguindo-se o presente feito.” Consta, às fls. 715, **PENHORA NO ROSTO DOS AUTOS** derivada dos autos n. 1003029-41.2017.8.26.0068, da 3ª Vara Cível de Barueri/SP.

CONTRIBUINTE nº: Inscrição municipal¹: 24453.64.37.0104.02.101-1; RIP²: 6213.0105537-94 (AV.01); em pesquisa realizada em 05/02/2024, há **débitos fiscais** relativo a **IPTU** no valor total de R\$ 6.650,54 e **débitos** relativos ao **AFORAMENTO** no valor total de R\$ 513,38. **DEPOSITÁRIO:** Atual possuidor. **Avaliação:** R\$ 200.000,00, em março de 2021.

Débito da ação: R\$ 630.664,00, em dezembro de 2023, a ser atualizado até a data da arrematação.

I - OBRIGAÇÕES E DÉBITOS: Os bens serão vendidos no estado de conservação em que se encontram, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas

¹ <https://portal.barueri.sp.gov.br/cidadao/moradia/extrato-debitos>

² <https://sistema.patrimoniode todos.gov.br/#/>

condições, antes das datas designadas para a alienação judiciais eletrônicas. 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, 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 da 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 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. Juízo³; 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

³ Conforme r. decisão de fls. 785/787: " 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."

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.

Eu, _____, diretor(a), conferi.

Barueri, 05 de fevereiro de 2024.

Dra. Daniela Nudeliman Guiguet Leal

Juíza de Direito