

**5ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE GUARULHOS/SP**

O **Dr. Artur Pessôa de Melo Morais**, MM. Juiz de Direito da 5ª Vara Cível do Foro da Comarca de Guarulhos/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](http://www.hastavip.com.br), nos termos deste **EDITAL DE LEILÃO**, abaixo estabelecidos:

**PROCESSO nº: 0080676-64.2008.8.26.0224** - Obrigação de Fazer.

**EXEQUENTE: ALEX SANDRO TOMAZINI**, CPF: 196.126.168-50;

**EXECUTADO: COOPERATIVA HABITACIONAL POMPEIA**, CNPJ: 01.033.955/0001-08, por seu representante legal;

**INTERESSADOS:**

- **Sandra Marina Teles**, CFP: 063.323.698-50 (cooperada);
- **Sergio Marcelino de Melo**, CFP: 954.991.308-25 (cooperado);
- **Prefeitura de São Paulo/SP;**
- **Ocupante do Imóvel;**
- **Conjunto Residencial Jardim Botânico**, CNPJ: 62.578.349/0001-62, na pessoa de seu representante legal (**credor condominial**).

**1º LEILÃO:** Início em **09/04/2024**, às **14:00hs**, e término em **12/04/2024**, às **14:00hs**. **LANCE MÍNIMO: R\$ 321.557,09**, atualizado pela Tabela Prática do TJ/SP, para fevereiro de 2024. Não havendo lance, seguirá sem interrupção ao:

**2º LEILÃO:** Início em **12/04/2024**, às **14:01hs**, e término em **03/05/2024**, às **14:00hs**. **LANCE MÍNIMO: R\$ 257.405,68**, correspondente a **80%** do valor da avaliação atualizado.

---

<sup>1</sup> Alteração feita pela r. decisão de fls. 1.324

**DESCRIÇÃO DO BEM: APARTAMENTO Nº 32, LOCALIZADO NO 3º PAVIMENTO DO BLOCO 09, INTEGRANTE DO "CONJUNTO RESIDENCIAL JARDIM BOTÂNICO"**, situado na Rua Izabel de Góis nº 08, na Saúde - 21º Subdistrito, São Paulo, contendo a área privativa de 63,4230m<sup>2</sup>, área de uso comum de 27,5855m<sup>2</sup>, área total de 91,0085m<sup>2</sup>, com a fração ideal do terreno de 0,1754386%, equivalente a 51,992438m<sup>2</sup> de terreno. A este apartamento corresponde uma vaga para estacionamento de veículo, descoberta, em local indeterminado, sujeita ao uso de manobrista, cuja área está incluída na área comum do apartamento. **Consta do Laudo de Avaliação (fls. 869/909 e 957/994):** a unidade possui a seguinte disposição básica: Disposto de cozinha/área de serviço, sala de estar com sacada, 03 (três) dormitórios; 01 W.C. A área comum do Conjunto Residencial Jardim Botânico possui a seguinte disposição e características relevantes: - 12 blocos residenciais de 10 andares (térreo + andares); 02 elevadores (um social e outro de serviços); Portaria Geral; Salão de festas (01 por bloco); Vagas descobertas demarcadas; Hall; playground com mini quadra. **Matrícula: 168.676 do 14º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP. ÔNUS:** A **PENHORA** do bem encontra-se às fls. 775 (e 859) dos autos, bem como na **AV. 1** da matrícula. Conforme informação apresentada pelo executado, fls. 786/807, Sandra Marina Teles e Sergio Marcelino de Melo são os cooperados destinatários da unidade habitacional ora alienada. Conforme informação apresentada pelo executado, fls. 786/807, Sandra Marina Teles e Sergio Marcelino de Melo são os cooperados destinatários da unidade habitacional ora alienada. Conforme fls. 1309/1310, **há débitos condominiais** sobre o bem no valor de R\$ 18.861,81, até janeiro/2021. **CONTRIBUINTE<sup>2</sup> n°:** 049.466.0082-5; em pesquisa realizada em 11/03/2024, **há débitos fiscais** no valor total de R\$ 186.451,16. **DEPÓSITÁRIO:** Exequente/Credor. **Avaliação:** R\$ 240.000,00, em outubro de 2018. **Débito da ação: R\$ 620.716,60**, em maio 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

---

<sup>2</sup> Cadastro de IPTU, Inscrição no INCRA, ITR, RIP (laudêmio e aforamento)

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](http://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](mailto: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 **depósito judicial**. 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](http://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.

Guarulhos, 11 de março de 2024.

**Dr. Artur Pessoa de Melo Morais**

Juiz de Direito