

**JUIZ DE DIREITO DA 39ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL CÍVEL - SP**

**EDITAL DE INTIMAÇÃO DE LEILÃO ELETRÔNICO 1º E 2º LEILÃO DE BEM IMÓVEL E INTIMAÇÃO DE:**

**EXEQUENTE:**

**ARTUR PAULO DE ALBUQUERQUE – CPF. 179.024.284-34**

**EXECUTADO:**

**CARLOS CAMPOS THEODORO – CPF. 928.273.738-1**

**IZABEL BALTASAR GOMES – CPF. 041.714.518-76**

**INTERESSADOS: ASSOCIAÇÃO DOS PROPRIETARIOS DO LETEAMENTO COLONIAL VILLAGE**

**ADVOGADOS:**

**LIDIA DE MENDONÇA - OAB/SP. 104.217**

**SHEILA MARTINS PINHEIRO - OAB/SP. 226.863**

**GETULIO MITUKUNI SUGUIYAMA - OAB/SP. 126.768**

**DANIELA PEREIRA ALBUQUERQUE FACCIOLI DE OLIVEIRA - OAB/SP. 330.695**

**RODRIGO AUGUSTO TEIXEIRA PINTO - OAB/SP. 207.346**

**Processo nº 0106529-93.2007.8.26.0100**

**Cumprimento de Sentença (Indenização por Dano Material)**

O Juiz **CELSO LOURENÇO MORGADO**, MM. Juiz de Direito da 39ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL – SP., na forma da lei, etc. **FAZ SABER** que, com fulcro nos artigos 250 e seguintes das Normas de Serviços da Corregedoria Geral da Justiça e Resolução nº 236, de 13 de Julho de 2016, do Conselho Nacional da Justiça, notadamente considerando a revogação do Prov. CSM 1625/2009 (Prov. CSM 2614/2021) e Artigos 879 e seguintes do Código de Processo Civil, que através do **Leiloeiro Oficial Danilo Cardoso da Silva – JUCESP 906**, no portal de leilões on-line ([www.arenaleilao.com.br](http://www.arenaleilao.com.br)), levará à público pregão de venda e arrematação do bem penhorado nos autos do processo em epigrafe na **1ª Praça com início no dia 21 de fevereiro de 2024, às 14h00min, e término no dia 23 de fevereiro de 2024, às 14h00min**, entregando o bem objeto do certame, a quem mais der valor igual ou superior ao da avaliação, atualizado pela Tabela Prática do TJSP, ficando desde já designado para a **2ª Praça com início no dia 23 de fevereiro de 2024, às 14h00min, e com término no dia 20 de fevereiro de 2024, às 14h00min**, caso não haja licitantes na 1ª ocasião, o bem imóvel será entregue a quem mais der, não sendo aceito lance inferior ao preço vil, neste ato de **50% (cinquenta por cento)** do valor de avaliação do bem atualizado pela Tabela Prática do TJSP, o bem imóvel abaixo descrito, conforme condições de venda constante do presente edital.

**DO(S) BEM(NS) IMÓVEL(IS): UMA TERRENO E RESPECTIVO CASA**, localizada no Bairro dos Pires, no distrito de Caucaia do Alto, neste município e Comarca de Cotia - SP., do loteamento denominado “COLONIAL VILLAGE”, designado como Lote nº 06 da Quadra “D”, o qual tem a seguinte descrição como caracterização: medindo 22,00metros de frente para a rua D; Lateral Esquerdo mede 57,00 metros, confrontando com o lote 05; Lateral Direita mede 53,00 metros, confrontando com o lote 07, tendo nos fundos 24,00 metros, onde confronta com os fundos do lote 19, todos da mesma quadra, encerrando dito terreno a área de 1.230,00 metros quadrados. **POSSUI OS SEGUINTE AMBIENTES: Piso térreo:** garagem coberta, área coberta, área de serviço, dependência de empregada, cozinha, sala de TV, sala de estar, lavabo, varanda, área livre e edícula. **Piso Superior:** sala íntima, varanda, 5 suítes, varanda, closet, área coberto, salão. Matrícula sob o nº 11.970 do Cartório de Registro de Imóveis de Cotia – SP. Contribuinte nº 13442.61.08.0270.00.000. **Avaliado em R\$ 760.000,00** (setecentos e sessenta mil reais), julho de 2016, Valor esse devidamente atualizado para outubro de 2023. **R\$ 1.076.644,90** (um milhões, setenta e seis mil, seiscentos e quarenta e quatro reais e noventa centavos), **Valores serão devidamente atualizados na data de alienação.**

**CONSTAM OS SEGUIMENTOS ONUS ANOTADOS DA MATRICULA DO IMOVEL:**

**R.9 – PENHORA** nos autos da ação de Execução de Título Extrajudicial, Processo nº 004.02.019898-5 em trâmite perante a 1º Vara Cível do Foro Regional IV – Lapa - SP., requerida por SENSORMATIC DO Brasil Eletrônica LTDA.

**R.10 – PENHORA** nos autos da Ação de Execução de Título Extrajudicial, Processo nº 583.00.2006.186472-5 em trâmite perante a 2ª Vara Cível da Capital/SP, requerida por INDIEL IMPORTADORA E EXPORTADORA DO BRASIL LTDA.

**R.14 – PENHORA** nos autos da Ação de Execução Civil, Processo nº 0001064-60.2012.8.26.0152, em trâmite perante a 2ª Vara Cível de Cotia/SP, requerida por ASSOCIAÇÃO DOS PROPRIETARIOS DO LOTEAMENTO COLONIAL VILLAGE.

**R.15 – PENHORA** nos autos da Ação de Execução Civil, Processo nº 0002814-80.2011.8.26.0654, em trâmite perante o Ofício Judicial de Vargem Grande Paulista – Foro Distrital da Comarca de Cotia/SP, requerida por NUCLEO EDUCACIONAL SERVIÇOS DE EDUCAÇÃO INFANTIL E FUNDAMENTAL LTDA - ME.

**R.16 – SEQUESTRO** nos autos da Ação de Execução Civil, Processo nº 0022200-52.2004.5.02.0075, em trâmite perante o Ofício Judicial de Vargem Grande Paulista – Foro Distrital da Comarca de Cotia/SP, requerida por COLEGIO PRESCILA BONIFIGLIO GIANNINI LTDA - ME.

**R.18 – PENHORA** nos autos da Ação de Execução Trabalhista, Processo nº 0002814-80.2011.8.26.0654, em trâmite perante o Tribunal Regional do Trabalho da 2ª Região Secretaria da 75Ofício Judicial de Vargem Grande Paulista – Foro Distrital da Comarca de Cotia/SP, requerida por FABIO GIBELLI.

**CADASTRO:** O interessado deverá fazer o cadastro prévio no site do leiloeiro com todos os documentos exigidos no portal eletrônico. Este leiloeiro estabelece(m) o prazo de 72 horas para liberação do cadastro após o recebimento de todos os documentos exigidos no portal. No caso de processos judiciais em que o interessado seja parte, deverá o mesmo apresentar a Certidão de Objeto e Pé dos referidos processos, podendo o cadastro ser negado após as devidas consultas juntos aos órgãos competentes.

**PAGAMENTO e RECIBO DE ARREMATAÇÃO:** O(s) preço(s) do(s) bem(ns) arrematado(s) deverá(ão) ser depositado(s) através de guia de depósito judicial no prazo de 24 horas da realização do leilão. Em até 5 horas após o encerramento do Leilão, cada arrematante receberá um e-mail com instruções para depósito – recomenda-se esperar

o recebimento deste e-mail antes de efetuar o depósito. Decorridos o prazo sem que arrematante tenha realizado o depósito, tal informação será encaminhada ao MM. Juízo competente para a aplicação das medidas legais cabíveis. Se o credor optar pela não adjudicação (art. 876 CPC), participará das hastas públicas e pregões, na forma da lei e igualdade de condições, dispensando-se a exibição do preço, até o valor atualizado do débito, mas se o valor exceder ao seu crédito, depositará, dentro de 3 (três) dias, a diferença, sob pena de tornar-se sem efeito a arrematação; deverá também o credor pagar o valor da comissão ao leiloeiro, que não será considerada despesa processual.

**DO PAGAMENTO À VISTA:** O lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado (artigo 895, § 7º, CPC). **DO PAGAMENTO PARCELADO:**

O arrematante deverá apresentar ao leiloeiro por escrito, proposta de parcelamento do valor da arrematação até o início do leilão que será realizado, nos moldes e limites trazidos pelo artigo 895, incisos I e II, CPC. Neste requerimento escrito e endereçado ao Juízo, o interessado deverá apresentar as prestações (observado o requisito do artigo 895, § 1º, CPC), a modalidade, o indexador de correção monetária (artigo 895, § 2º, CPC), a garantia oferecida (artigo 895, § 1º, CPC) e as condições de pagamento do saldo devedor (artigo 895, § 2º, CPC). No mesmo requerimento, o interessado na arrematação com pagamento parcelado deverá consignar expressamente estar ciente da incidência da multa de 10% (sobre a parcela inadimplida somada às parcelas vincendas) em caso de atraso no pagamento (artigo 895, § 4º, CPC). E, em caso de inadimplemento, deverá declarar sua ciência sobre a possibilidade de o exequente pedir a resolução da arrematação ou a cobrança do valor em aberto nestes mesmos autos (artigo 895, § 5º, CPC)

**DOS LANCES:** O arrematante deverá oferecer lance através portal de leilões on-line “[www.arenaleilao.com.br](http://www.arenaleilao.com.br)” em qualquer momento após abertura dos lances, sob pena de nulidade da proposta de arrematação. Fica vedada o cadastramento e participação dos agentes elencados no artigo 890 do CPC.

**COMISSÃO DO LEILOEIRO:** O arrematante deverá pagar ao leiloeiro, a título de comissão, o valor correspondente a 5% (cinco por cento) do preço da arrematação, caso haja desistência do leilão, ou acordo extrajudicial, antes do início do leilão, a parte devedora arcará com os custos do edital e outros referentes à divulgação desde que devidamente comprovados pela empresa gestora. Caso isso ocorra depois de iniciado o leilão, além dos custos, arcará a parte devedora com 2,5% (dois e meio por cento), sobre o valor da avaliação do bem, conforme as alterações do provimento CSM 2319/15 e Resolução 236/2016 do CNJ, art. 7º § 3º.

**DA MEAÇÃO DO CÔNJUGE OU COPROPRIETÁRIO:** É reservada ao coproprietário ou ao cônjuge não executado a preferência na arrematação do bem em igualdade de condições. (arts. 843 e 894 do CPC). Havendo arrematação, será reservada

a parte do coproprietário, que deverá ser previamente intimado.

**DO AUTO DE ARREMATAÇÃO:** Nos moldes do art. 20 do Prov. 1625/2009, **auto de arrematação** somente será assinado pelo Juiz de Direito após a efetiva comprovação do pagamento integral do valor da arrematação e comissão. Em caso de pagamento parcelado será assinado após comprovação do valor de entrada da arrematação e comissão do leiloeiro, **ART. 901, §1º E §2º DO CPC**. Na hipótese de não pagamento, aplicar-se-á o disposto no artigo 21 do Provimento. Após assinado pelo Juiz, pelo arrematante e pelo leiloeiro será considerada perfeita, acabada e irretroatável, ainda que sejam julgados procedentes os embargos do executado ou ação autônoma que trata o § 4º do Art. 903 do CPC. **Carta de Arrematação:** Passado o prazo de 10 (dez) dias úteis, previsto no § 2º do Art. 903 do CPC, sem que tenha havido alegação de qualquer das situações previstas no § 1º do mesmo, será expedida a carta de arrematação. Em caso de arrematação parcelada a expedição da carta de arrematação será posterior à comprovação de registro de garantia judicial.

**Despesas e demais credores hipotecários:** Aplicar-se-á o disposto no art. 908 do CPC. Eventuais ônus, taxas e impostos incidentes, IPTU, aplicar-se-á o art. 130, § único do Código Tributário Nacional. Despesas gerais relativas à desmontagem, transporte e transferência patrimonial dos bens arrematados corre por conta do arrematante, previsto no art. 24 do Provimento 1625/2009.

**DA INTIMAÇÃO DOS EXECUTADOS, CORRESPONSÁVEIS E DEMAIS INTERESSADOS:** Serão cientificados do dia, hora e local da alienação judicial por intermédio de seus advogados, em caso de representação incluindo nome do patrono, **ficando os mesmos intimados das designações supra pelo presente edital**, nos termos do artigo 889 I e parágrafo único do CPC. **EVENTUAIS CREDITORES PREFERENCIAIS DOS EXECUTADOS FICAM, DESDE JÁ, INTIMADOS DA DATA E HORÁRIO DOS LEILÕES E DO PRAZO DE SE HABILITAREM EM SEUS RESPECTIVOS CRÉDITOS, ART. 804 DO CPC. AOS PARTICIPANTES DA HASTA PÚBLICA, NÃO PODERÃO ALEGAR DESCONHECIMENTO DAS CLÁUSULAS DESTA EDITAL, PARA SE EXIMIREM DAS OBRIGAÇÕES GERADAS, INCLUSIVE AQUELAS DE ORDEM CRIMINAL NA FORMA DO ARTIGO 358, DO CÓDIGO PENAL BRASILEIRO (Todo aquele que impedir, perturbar ou fraudar arrematação judicial; afastar concorrente ou licitante, pôr meio de violência, grave ameaça, fraude ou oferecimento de vantagem, estará de acordo com o art. 358 do Código Penal incurso na pena de dois meses a um ano de detenção, ou multa, além da pena correspondente à violência).**

**DISPOSIÇÃO FINAL:** Os bens serão vendidos no estado de conservação em que se encontram, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas

**condições, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas.**

Dado e passado nesta cidade de Jundiaí, 14 de novembro de 2023.



**Danilo Cardoso da Silva**  
**Leiloeiro Oficial JUCESP 906**

**DR. CELSO LOURENÇO MORGADO**  
**Juiz de Direito**