



EDITAL DE LEILÃO JUDICIAL PARA CONHECIMENTO DE INTERESSADOS E INTIMAÇÃO DOS EXECUTADOS.

O(A) Doutor(a) **A Dra. Daniela Nudeliman Guiguet Leal**, M.M. Juiz (a) de Direito da **2ª Vara Cível da Comarca de Barueri/SP. FAZ SABER A TODOS QUANTO ESTE EDITAL VIREM OU DELE CONHECIMENTO TIVER E INTERESSAR POSSA inclusive o (os) executado (os) Washington Armênio Lopes** na Resolução 236/2016 do CNJ e nos artigos do 879 ao 903 do CPC, levará a público pregão para venda e arrematação, através do leiloeiro **FREDERICO ALBERTO SEVERINO FRAZÃO** devidamente registrado na **JUCESP** sob as matrículas nº **692** por MEIO ELETRÔNICO, através do portal www.maisleilao.com.br, devidamente indicado nos autos e HOMOLOGADO pelo TJSP., o(s) bem(ns) descrito(s) abaixo, de acordo com as regras expostas a seguir:

Processo n.º: 0030897-55.2010.8.26.0068 - Execução de Título Extrajudicial

Exequente: Associação Fazenda Tamboré Residencial

Executado: Washington Armênio Lopes

Interessados: Ana Tereza Ribas Pereira Lopes, Fazenda Pública, Castilho Caracik Advogados Associados

Débitos da presente ação no importe de R\$ 4.412.154,18 (quatro milhões e quatrocentos e doze mil e cento e cinquenta e quatro reais e dezoito centavos) até 12/2024.

DESCRIÇÃO DO(S) BEM (NS): Terreno urbano, situado na Avenida Piracicaba, constituído pelos lotes n.ºs 24,25,e 26, da quadra n.º 32, do loteamento denominado "FEZANDA TAMBORÉ REDIDENCIAL", localizado em parte do quinhão 05 do Sítio ou Fazenda Tamboré, neste Município e Comarca de Barueri/SP, que assim se descreve: " Tem início no ponto 1(ponto interno), situado no alinhamento da Avenida Piracicaba distante 93,45m do ponto de intersecção do alinhamento este da Avenida Dracena, medidos pelo alinhamento da Avenida Piracicaba, junto a divisa frontal esquerda do lote n.º 23 da mesma quadra, de quem da Avenida olha para o imóvel desse ponto, segue em linha curva pelo alinhamento da Avenida Piracicaba, no sentido da Avenida Dracena, pela distância de 84,45m, até atingir o ponto 2 (ponto interno); desse ponto, segue pela curva de concordância do alinhamento da Avenida Piracicaba e Dracena , pela distância de 13,57m, até atingir o ponto 3 (ponto interno), desse ponto segue em linha reta pelo alinhamento da Avenida Dracena, pela distância de 53,71m, até atingir o ponto 4 (ponto interno); desse ponto, deflete a direita a segue em linha reta, confrontando com o lote n.º 27 da mesma quadra, pela distância de 56,33m, até atingir o ponto 5 (ponto interno); desse ponto deflete a direita e segue em linha reta, confrontando com o lote n.º 23 da mesma quadra pela distância de 63,71m, até atingir o ponto 1 (ponto interno), ponto este onde inicial a presente descrição, encerrando a área de 4.996,11m²

Obs.1: Conforme Av.3 da referida matrícula: No imóvel foi edificada uma casa residencial, que recebeu o n.º 400, com frente para a Avenida Piracicaba, possuindo 2.587,55m² de área construída.

Obs.2: Segundo a Prefeitura Municipal de Barueri, constam débitos de IPTU no valor de R\$ 554.067,19 até 29/11/2024.

Obs.3: Imóvel objeto de indisponibilidades e penhoras gravadas na matrícula.

Matrícula sob nº 148.227 do CRI de Barueri/SP

Contribuinte nº 24454.61.17.0425.00.0002

Local do Bem: Avenida Piracicaba, 400, Fazenda Tamboré Residencial, Barueri/SP CEP 06458-130



Valor da Avaliação: R\$ 23.140.587,24 (vinte e três milhões e cento e quarenta mil e quinhentos e oitenta e sete reais e vinte e quatro centavos) em 11/2024, que será atualizada até a data da alienação conforme Tabela do Tribunal de Justiça de São Paulo.

Não constam nos autos recurso ou causa pendente de julgamento.

DO IMÓVEL: O imóvel será vendido em caráter “AD CORPUS” e no estado em que se encontra. As regras e condições, bem como as fotos e a descrição detalhada do imóvel a ser apregoado estão disponíveis no portal **Gestor Mais Leilão**, www.maisleilao.com.br.

DA VISITAÇÃO: Os interessados em vistoriar os bens deverão solicitar por e-mail junto ao escritório do leiloeiro contato@maisleilao.com.br ou por telefone (11) 2626-5561, vale lembrar que o responsável pela guarda dos bens deve ser consultado e autorizar o ingresso dos interessados em visitar os bens leiloados, nem sempre será permitida pelo mesmo, nestes casos a Independente visitação deverá solicitar em juízo.

DAS DATAS: O Leilão será realizado na modalidade **On-line**, por **MEIO ELETRÔNICO**, através do portal Gestor www.maisleilao.com.br.

O **1º Leilão** terá início no dia **10/03/2025 às 08:00 hrs.** e se encerrará no dia **10/03/2025 às 17:00 hrs.** Em não havendo lance superior ou igual ao valor da avaliação na data indicada para o 01º Certame, este seguir-se-á sem interrupção o **2º Leilão**, que se estenderá por no mínimo vinte dias e terá início no dia **10/03/2025 às 14:00 hrs.**, e se encerrará em **01/04/2025 às 14:00 hrs.**

DO VALOR MÍNIMO DE VENDA DO IMÓVEL: No **2º Leilão**, o valor mínimo para a venda do imóvel corresponderá a **50% (cinquenta por cento) do valor da avaliação judicial**, que será atualizada até a data da alienação, não sendo aceito lance de valor vil, ficando o executado intimado pelo presente edital das designações supra, caso não seja localizado para a intimação nos termos da Lei.

DO GESTOR DO LEILÃO: O Leilão será conduzido pelo leiloeiro Oficial Sr. **Frederico Alberto Severino Frazão**, matriculado na Junta Comercial do Estado de São Paulo – JUCESP sob o nº 692, **único responsável legal pelo Leilão e pelos termos deste edital.**

DOS LANCES: Os lances deverão ser ofertados pela Internet, através do Portal www.maisleilao.com.br, após o devido cadastro do interessado.

DOS ÔNUS: Eventuais ônus correrão por conta do arrematante, exceto eventuais débitos Fiscais e Tributários, nos termos do art. 130, “caput” e parágrafo único, do CTN. De acordo com o Art. 1499, VI do Código Civil, a hipoteca extingue-se com a arrematação, assim, nada será devido pelo arrematante ao credor hipotecário. Também correrão por conta do arrematante as despesas e os custos relativos à desmontagem desocupação e quaisquer outros custos provenientes de sua aquisição (CSM nº 1625/2009, Art. 24) além da apuração de todos e quaisquer ônus que recaiam sobre o bem antes de sua participação nos leilões. Eventuais débitos remanescentes decorrentes das taxas de manutenção condominiais do imóvel ficarão a cargo do arrematante, caso o valor depositado da arrematação não seja suficiente para a devida quitação.



DA ADJUDICAÇÃO: Na hipótese de adjudicação do bem pelo exequente, este ficará responsável pela comissão devida, que não será considerada despesa processual para fins de ressarcimento pelo executado.

DA REMIÇÃO/ACORDO: Nos termos do Art. 7º, § 3º da Resolução nº 236/2016 do CNJ, caso o leilão seja cancelado/suspenso após a realização da alienação, especialmente em razão de acordo entre as partes ou pagamento da dívida, este Leiloeiro fará jus à comissão previamente fixada, que será suportada pela parte requerida ou aquela que der causa ao cancelamento. Ainda, se a parte requerida, após a publicação do presente edital, pagar a dívida antes de adjudicado ou alienado o bem, ou sendo firmado acordo entre as partes, deverá arcar com as despesas de divulgação assumidas pelo leiloeiro, nos termos art. 40 do Decreto 21.981/32.

DO PAGAMENTO: O arrematante deverá efetuar os pagamentos a vista do preço do bem arrematado e da **comissão de 5% sobre o preço a título de comissão a MAIS LEILÃO**, no prazo de 24 horas após o encerramento da praça através de guia de depósito judicial em favor do Juízo responsável e do Gestor, ambas emitidas e enviadas por e-mail pelo Gestor. A comissão devida não está inclusa no valor do lance e não será devolvida, em caso de desistência ou cancelamento da arrematação por iniciativa própria e antes do julgamento dos embargos oferecidos. **Comissão com depósito nos autos conforme Art 267 das NSCGJ.**

DO PAGAMENTO PARCELADO: Cumprindo a previsão do artigo 891, parágrafo único e artigo 895 e parágrafos do CPC, poderão ser apresentadas propostas para o pagamento do lance de forma parcelada, sendo necessário sinal **igual ou superior a 25%** do valor do lance (o pagamento do sinal também será efetuado no prazo de até 24h (vinte e quatro horas) a contar do encerramento do leilão, através de guia de depósito judicial do Banco Brasil e o **saldo remanescente em até 30 parcelas corrigidas monetariamente pela tabela do TJ**, ficando esta forma de pagamento sujeita a apreciação do MM. Juízo para validação, **caso não haja lance para pagamento à vista**, uma vez que este prefere ao lance para pagamento parcelado e, por isso, à partir do registro de um lance à vista não será admitida oferta de lance parcelado.

FRAUDE: Aquele que tentar fraudar a arrematação ficará sujeito às penalidades do artigo 358 do Código Penal, além da reparação de danos na esfera cível (Artigos 186 e 927, CC).

TODAS AS REGRAS E CONDIÇÕES DO LEILÃO ESTÃO DISPONÍVEIS NO PORTAL www.maisleilao.com.br. A publicação deste edital supre eventual insucesso nas notificações pessoais e dos respectivos patronos.

São Paulo, 12 de dezembro de 2024.

Eu, _____, diretor (a) /escrivão (ã), conferi e subscrevi.

DR(A). Daniela Nudeliman Guiguet Leal
Juiz (a) de Direito