



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

O(A) Doutor(a) **Bruna Lyrio Martins**, M.M. Juiz (a) de Direito da **5ª Vara Cível da Comarca Barueri/SP**. **FAZ SABER A TODOS QUANTO ESTE EDITAL VIREM OU DELE CONHECIMENTO TIVER E INTERESSAR POSSA inclusive o (os) executado (os) Tadeu Wagner**, no regulamentado pelo Prov. CSM 1625/2009 do TJSP, 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 matriculas 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: 0006395-38.1999.8.26.0068 - Despesas Condominiais

Exequente: Sociedade Alphaville Residencial 3 (CNPJ: 51.243.905/0001-23)

Executado: Tadeu Wagner (CPF: 010.585.898-65)

Interessados: Helena Afonso Borges, Município de Santana de Parnaíba, Secretaria do Patrimônio da União – SPU

Débitos da presente ação no importe de R\$ 925.939,72 (novecentos e vinte e cinco mil e novecentos e trinta e nove reais e setenta e dois centavos) até 12/2024.

DESCRIÇÃO DO(S) BEM (NS): DIREITOS SOBRE INSTRUMENTO DE VENDA E COMPRA NÃO QUITADO SOBRE O DOMÍNIO ÚTIL do imóvel situado na Alameda Bertioiga, nº 15, sendo o terreno o constituído pelo lote 17, da quadra nº 01, do loteamento denominado "ALPHAVILLE RESIDENCIAL 3", no distrito e município de Santana de Parnaíba, nesta comarca, com a área de 359,14 metros quadrados, medindo 9,00ms mais 3,17ms de frente para a Alameda Bertioiga; de quem da frente olha para o imóvel, mede do lado direito 30,00ms da frente aos fundos, onde confronta com o lote 18; do lado esquerdo mede 29,11ms onde confronta com o sistema de Lazer, e, 12,00ms nos fundos, onde confronta com o lote nº 16.

Informações do Laudo de Avaliação: O imóvel compreende numa edificação assobradada de uso residencial, contendo: Piso Térreo: - 01 (uma) sala de estar/jantar, 01 (um) escritório, 01 (um) lavabo, 01 (uma) cozinha, 01 (uma) área de serviços e garagem. Piso Superior: - 04 (quatro) dormitórios, sendo 03 (três) suítes e 02 (dois) closets. Piso Inferior: - piscina em alvenaria com revestimento cerâmico, 01 (um) sala de festas, 01 (um) banheiro, 01 (uma) dependência de empregada com quarto e banheiro e 01 (uma) despensa.

Obs.1: Na Av.03 da referida matrícula consta que sobre o imóvel descrito acima, foi edificada uma casa residencial com a área construída de 356,37m², e piscina com 11,06m², totalizando a área de 367,43m² de construção que recebeu o nº 15, da Alameda Bertioiga.

Obs.2: Conforme extrato fornecido pela Prefeitura de Santana de Parnaíba sobre o imóvel recai débitos de IPTU inscritos em Dívida ativa no valor de R\$ 201.592,16 e valores em aberto do ano corrente no importe de R\$ 5.401,02 até 19/12/2024.

Obs.3: Conforme folhas 1800 e 1801, a penhora recai sobre OS DIREITOS DO INSTRUMENTO DE VENDA E COMPRA NÃO QUITADOS SOBRE O DOMÍNIO ÚTIL DO



IMÓVEL. O arrematante se tornará titular apenas dos direitos aquisitivos e deverá quitar a dívida com a CREDORA FIDUCIÁRIA.

Matrícula sob nº 75742 do CRI de Barueri/SP

Contribuinte nº 24451.53.75.0416.00.000

Local do Bem: Alameda Bertioga, nº 15, Santana de Parnaíba/SP CEP 06542-160

Valor da Avaliação: R\$ 1.489.540,97 (um milhão e quatrocentos e oitenta e nove mil e quinhentos e quarenta reais e noventa e sete 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 **24/03/2025 às 14:00 hrs.** e se encerrará no dia **27/03/2025 às 14:00 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 **27/03/2025 às 14:00 hrs.**, e se encerrará em **15/04/2025 às 14:00 hrs.**

DO VALOR MÍNIMO DE VENDA DO IMÓVEL: No **2º Leilão**, o valor mínimo para a venda do imóvel corresponderá a **60% (sessenta 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.

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, 19 de dezembro de 2024.

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

DR(A). Bruna Lyrio Martins
Juiz (a) de Direito