



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO BERNARDO DO CAMPO

FORO DE SÃO BERNARDO DO CAMPO

5ª VARA CÍVEL

Rua Vinte e Três de Maio, 107, Sala 208, Vila Tereza - CEP 09606-000,

Fone: (11) 2845-9554, São Bernardo do Campo-SP - E-mail:

saobernardo5cv@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

EDITAL

Processo Digital nº: **1004192-23.2017.8.26.0564**
 Classe: Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Despesas Condominiais**
 Exequente: **RESIDENCIAL MIRANTE DE SÃO BERNARDO**
 Executado: **José Dias Filho e outro**

5ª Vara Cível da Comarca de São Bernardo do Campo/SP

Edital de leilão judicial eletrônico a ser realizado na plataforma www.vivaleiloes.com.br
 Processo nº 1004192-23.2017.8.26.0564

Autor: Residencial Mirante de São Bernardo, CNPJ 07.892.761/0001-44

Réus: José Dias Filho, RG 5.665.225, CPF 520.588.678-15; Isaura Pereira Dias, RG 12.701.669.7, CPF 313.776.658-36

Terceiros/interessados: Cooperativa Habitacional Terra Paulista, CNPJ 00.654.314/0001-08 (em liquidação - liquidante: Giuliana Vautier Giongo Pesoa Sartori, RG 18205531 SSP/SP, OAB/SP 272.448); Claudio Brito Rodrigues, RG 19.329.364-X, CPF 097.633.328-77; Carla Roberta Tortorelli, RG 13.534.940-0 SSP/SP, CPF 127.751.388-02; Carlos Roberto Tortorelli, RG 3.157.429-4, CPF 193.496.968-00; Vania Varella Tortorelli, RG 16.212.838-1, CPF 289.289.528-67

Base legal: arts. 886 a 903 do CPC; arts. 250 e ss. das NSCGJ do TJSP; Resolução 236/2016 do CNJ

Leiloeira oficial: Alethea Carvalho Lopes, JUCESP 899

Datas:

1º pregão: início em 02/05/2022 às 16h e encerramento em 05/05/2022 às 16h

2º pregão: início em 05/05/2022 às 16h e encerramento em 31/05/2022 às 16h

Bem leiloado:

Direitos dos executados sobre o seguinte bem: Residência – Sobrado nº 408, Tipo 4, juntamente com o seu quintal, área de serviço e vaga para auto, de propriedade e uso privativo, confrontará, pela frente com a via de circulação 6; pelo lado direito com a residência-sobrado nº 407; pelo lado esquerdo com a residência sobrado nº 409; e pelos fundos com a residência-sobrado nº 407 e com área verde. (R.9, b.1, fls. 46 da matrícula). Cadastro Municipal 522.002.138.329. Matrícula 46411 (matrícula mãe) do 2º Oficial de Registro de Imóveis de São Bernardo do Campo/SP. Residência-sobrado, Tipo 4, identificadas em planta, cada qual terá: área privativa real de 130,040m² (sendo 73m² privativa coberta, e 58,040m² privativa descoberta, referente ao quintal e a área de serviço, bem como ao recuo frontal onde haverá espaço para estacionamento e guarda de um automóvel de passeio de porte médio padrão nacional); área comum real de 42,429m² (sendo 0,177m² coberta, e 42,252m² descoberta, referente às vias de circulação interna e às áreas verdes); totalizando a área real da unidade de 172,469m², equivalente ao coeficiente de proporcionalidade de 0,1918% no terreno e nas partes de propriedade e uso comum do condomínio; e, uma fração ideal no solo de 0,2334%. (R.9 b, fls. 8 da matrícula).

Obs: de acordo com o laudo pericial a fls 855-927 (datado de 11/10/2021), o imóvel é composto por sala para 2 ambientes, 2 banheiros sociais, 2 dormitórios, closet, cozinha, quintal e área de serviços, tendo instalações elétricas e hidráulicas completas e peças sanitárias em estado regular, possui área privativa de 130,04m² e 3 vagas de garagem; o empreendimento é composto por 416 residências tipo sobrado, portaria de entrada, playground, quadra poliesportiva, academia ecológica e vagas de garagem; o local onde se situa o imóvel está posicionado na região Sul da cidade de São Bernardo do Campo, a qual tem características de uso misto, é composta por edificações de renda média e alta e tem atividades econômicas intensas com infraestrutura consolidada.

Endereço: Rua Giuseppe Uliani, 40, casa 408, Jardim das Quatro Marias, Bairro Demarchi, São Bernardo do Campo/SP, CEP 09820-160.

Avaliação: R\$ 480.000,00 (outubro/2021), que será atualizado na data dos pregões de acordo com a tabela prática do TJSP.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO BERNARDO DO CAMPO
FORO DE SÃO BERNARDO DO CAMPO
5ª VARA CÍVEL

Rua Vinte e Três de Maio, 107, Sala 208, Vila Tereza - CEP 09606-000,
 Fone: (11) 2845-9554, São Bernardo do Campo-SP - E-mail:
 saobernardo5cv@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

Situação do imóvel: ocupado.

Não havendo lance igual ou superior ao valor da avaliação nos 03 primeiros dias da 1ª praça/pregão, seguir-se-á sem interrupção a 2ª praça/pregão, com encerramento na data e horário acima designado, quando será considerado vencedor o arrematante que maior lance oferecer diretamente no portal www.vivaleiloes.com.br e que tiver seu lance acolhido judicialmente, não sendo aceito lances inferiores a 65% (sessenta e cinco cento) do valor da avaliação (atualizado pela tabela prática do TJSP).

Sobrevindo lance nos 03 minutos antecedentes ao termo final da alienação judicial eletrônica, o horário de fechamento do pregão será prorrogado em 03 minutos, sucessivamente, para que todos os usuários interessados tenham oportunidade de ofertar novos lances.

Caso não haja lances para pagamento à vista, serão então admitidas propostas para arrematação parcelada mediante sinal à vista não inferior a 25% (vinte e cinco por cento) e o restante em até 30 (trinta) meses, com correção mensal por meio de indexador a ser indicado pelo interessado, que serão apreciadas pelo MM. Juízo condutor do processo (art. 895 do CPC). A proposta de pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado (art. 895, parágrafo 7º do CPC).

Observações:

a) constam na matrícula do imóvel os seguintes apontamentos:

- R.6: figura como proprietária Cooperativa Habitacional Terra Paulista;

- Av.209: a incorporadora Principal Administração e Empreendimentos Ltda. cedeu e transferiu todos os direitos e obrigações de incorporadora do Residencial Mirante de São Bernardo, em relação a alguns sobrados residenciais, incluindo o de nº 408 à Cooperativa Habitacional Terra Paulista (em liquidação);

- Av.281: penhora oriunda dos presentes autos;

b) conforme Instrumento Particular de Ocupação de Imóvel com Pagamento Antecipado de Contribuições juntado a fls. 342-345 dos presentes autos, Carlos Roberto Tortorelli e Vania Varella Tortorelli adquiriram o domínio do imóvel da Cooperativa Habitacional Terra Paulista;

c) conforme Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra de Imóvel, juntado a fls. 155-160 dos presentes autos, os réus adquiriram o imóvel de Claudio Brito Rodrigues e Carla Roberta Tortorelli por dação em pagamento, e estes últimos adquiriram o domínio do imóvel através cessão de direitos, tendo como cedentes, Carlos Roberto Tortorelli e Vania Varella Tortorelli;

d) consta sentença nos autos do processo n. 0053801-02.2011.8.26.0564, movido por Carla Roberta Tortorelli e outros em face de José Dias Filho e outra perante a 6ª Vara Cível da Comarca de São Bernardo do Campo/SP, cuja parte dispositiva segue transcrita: "(...) Posto isto, JULGO PROCEDENTES os pedidos deduzidos por CARLA ROBERTA TORTORELLI, CLÁUDIO BRITO RODRIGUES, CARLOS ROBERTO TORTORELLI e VÂNIA VARELLA TORTORELLI em face de JOSÉ DIAS FILHO e de ISAURA PEREIRA DIAS, condenando os réus na obrigação de efetuar, no prazo de dez dias, a transferência, para nome próprio, dos direitos concernentes ao imóvel mencionado (unidade habitacional 408, Setor H, Demarchi, Condomínio Residencial Mirante São Bernardo do Campo, R. Giuseppe Uliani, s/n, nesta cidade), perante o cadastro de contribuintes da Municipalidade, perante a administração do condomínio e, ainda, perante a própria cooperativa habitacional Terra Paulista, sob pena de multa diária de R\$ 100,00 (cem reais), até o limite do próprio bem dado como parte do pagamento (atualizado monetariamente), na transação havida entre as partes. Resolvo o processo pelo mérito (CPC, art. 269, I, 1ª. figuras), condenando os vencidos a arcarem com o pagamento de custas, despesas processuais e honorários advocatícios, que ora fixo em R\$ 1.000,00 (mil reais), nos termos do art. 20, §§ 3º e 4º do CPC. PRIC."

e) de acordo com informação obtida em 03/03/2022 perante o site da Prefeitura de São Bernardo do Campo, consta débito pertinente ao imóvel cadastrado sob n. 522.002.138.329 (CNPJ 00654314000108) no valor de R\$ 19.547,93;

f) débito condominial exequendo: R\$ 89.698,04 (atualizado até janeiro/2022).



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO BERNARDO DO CAMPO

FORO DE SÃO BERNARDO DO CAMPO

5ª VARA CÍVEL

Rua Vinte e Três de Maio, 107, Sala 208, Vila Tereza - CEP 09606-000,

Fone: (11) 2845-9554, São Bernardo do Campo-SP - E-mail:

saobernardo5cv@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

Comissão da leiloeira: 05% (cinco por cento) do valor da arrematação, não estando incluída no valor do lance.

O arrematante terá o prazo de 24 horas para efetuar os depósitos judiciais – em guias separadas - do lance e da comissão da leiloeira, sob pena de sujeitar-se às sanções cabíveis.

O credor poderá participar das hastas públicas na forma da lei, dispensando-se a exibição do preço até o valor atualizado do débito. No entanto, deverá o credor depositar o valor excedente no mesmo prazo de 24h, e deverá também o credor pagar o valor da comissão da leiloeira, na forma já mencionada, que não será considerada como despesa processual - para fins de ressarcimento pelo executado.

O bem será vendido no estado de conservação em que se encontra, sem garantia, constituindo ônus dos interessados verificarem suas condições, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas. Correrão por conta exclusiva do arrematante as despesas gerais relativas à desmontagem, transporte e transferência patrimonial do bem arrematado.

De acordo com o artigo 130 do Código Tributário Nacional:

“Art. 130. Os créditos tributários relativos a impostos cujo fato gerador seja a propriedade, o domínio útil ou a posse de bens imóveis, e bem assim os relativos a taxas pela prestação de serviços referentes a tais bens, ou a contribuições de melhoria, subrogam-se na pessoa dos respectivos adquirentes, salvo quando conste do título a prova de sua quitação. Parágrafo único. No caso de arrematação em hasta pública, a sub-rogação ocorre sobre o respectivo preço.”

De acordo com o artigo 908 do Código de Processo Civil:

“Art. 908. Havendo pluralidade de credores ou exequentes, o dinheiro lhes será distribuído e entregue consoante a ordem das respectivas preferências.

§ 1º No caso de adjudicação ou alienação, os créditos que recaem sobre o bem, inclusive os de natureza propter rem , sub-rogam-se sobre o respectivo preço, observada a ordem de preferência.

§ 2º Não havendo título legal à preferência, o dinheiro será distribuído entre os concorrentes, observando-se a anterioridade de cada penhora.”

Consumada a arrematação, no caso de desistência por parte do arrematante, nos termos do art. 903, § 1º, do CPC, a comissão da leiloeira será a esta devida.

Nas hipóteses de pagamento do débito exequendo, remição ou acordo celebrado pelas partes, o réu/executado deverá pagar, à leiloeira, quantia equivalente a 5% (cinco por cento) do valor atualizado (de acordo com a tabela prática do TJSP) do bem objeto do leilão (art. 7º, § 3º da Resolução 236/2016 do CNJ).

Se o executado for revel e não tiver advogado constituído, não constando dos autos seu endereço atual ou, ainda, não sendo ele encontrado no endereço constante do processo, a intimação considerar-se-á feita por meio do próprio edital de leilão (art. 889, parágrafo único do CPC).

O edital será publicado no website da Viva Leilões (www.vivaleiloes.com.br) nos termos do art. 887, § 2º do CPC.

Esclarecimentos: tel. 11-3957-7717 - e-mail: contato@vivaleiloes.com.br

São Bernardo do Campo, 03 de março de 2022.

**DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/2006,
CONFORME IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA**