1ª Vara Cível do Foro da Comarca de Santana de Parnaíba/SP

Edital de Leilão Eletrônico e Intimação dos Executados **José Augusto Gonçali Saraiva** (CPF 030.001.938-63) e **Maria Isabel Borges Saraiva** (CPF 213.079.618-43), bem como do titular de domínio útil e promitente vendedor **Sistema Fácil – Tamboré 7 Villaggui – SPE LTDA** (CPF 04.026.121/0001-63) e da titular de domínio direto **União Federal**, nos autos da **Ação de Cobrança** em fase de **Cumprimento de Sentença** requerida por **Condomínio Tamboré 7 – Exclusive Houses**. Processo nº **0004960-37.2018.8.26.0529**.

A Dra. **Andressa Martins Bejarano**, Juíza de Direito da 1ª Vara Cível do Foro da Comarca de Santana de Parnaíba/SP, na forma da Lei. Faz Saber, aos que o presente Edital vir ou dele conhecimento tiverem e interessar possa que foi designada a venda do bem descrito abaixo, de acordo com as regras expostas a seguir:

Do Leilão – O Leilão Único terá início no dia **02/05/25**, às **15h00** e se encerrará no dia **30/07/25** às **15h00**.

Dos Condutores do Leilão – O leilão será conduzido pelos Leiloeiros Oficiais Sra. Mariangela Bellissimo Uebara, matriculada na JUCESP sob nº 893 e Sr. Marcus Vinicius Yoshimi Uebara, matriculado na JUCESP sob nº 1406, e será realizado por meio eletrônico através da empresa DESTAK LEILÕES no site www.destakleiloes.com.br.

Do Valor – No Leilão Único o valor para a venda corresponderá a no mínimo 50% (cinquenta por cento) do valor atualizado da avaliação judicial, conforme o art. 891, § único do CPC.

Do Pagamento do lance ofertado (à vista e parcelado) – O pagamento deverá ser feito à vista, em até 24 horas após o término do leilão, ou através de proposta de parcelamento, de acordo com o artigo 895 do CPC, ressaltando que conforme o § 7°do mesmo dispositivo, prevalecerá o lance à vista. A proposta de parcelamento deverá ser realizada considerando entrada mínima de 50% do valor do lance, e o saldo remanescente em até 2 parcelas iguais e consecutivas, com vencimento para o mesmo dia da primeira parcelas nos meses subsequentes e devidamente atualizadas pela Tabela Prática do TJSP.

Da Comissão – A comissão devida aos leiloeiros será paga à vista pelo arrematante no valor de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, não se incluindo no valor do lanço, conforme artigo 7º da Resolução 236/2016 do Conselho Nacional de Justiça.

Dos Lances – Os lances deverão ser ofertados pela rede internet, através do site www.destakleiloes.com.br. Os lanços ofertados são irrevogáveis e irretratáveis. O usuário é o responsável pelas ofertas efetuadas em seu nome e nenhum lance ou proposta poderão ser anulados e/ou cancelados em hipótese alguma.

Venda Direta - Na ocasião em que o leilão não tenha recebido lance dentro do prazo pré-estipulado neste edital, por isonomia, economia e celeridade processual, ficam desde já autorizados os Leiloeiros a promover venda direta dos bens aqui colacionados pelo prazo de até 90 dias através de Alienação Particular, conforme art. 879 do CPC e Provimento CSM n°

1496/2008, devendo estar o arrematante devidamente cadastrado e habilitado no site da Destak Leilões, ofertando seu lance no próprio site, desde que respeitando as regras já estipuladas neste edital. Em caso de propostas com qualquer diferenciação das regras aqui determinadas, estas deverão estar condicionadas à apreciação e aceitação do MM. Juízo.

Da Desistência – Após a oferta de lance, fica vedada a desistência da arrematação sem a justa causa descrita no art. 903 §5º do CPC, sendo o ato considerado Fraude à Arrematação, passível de reparação de danos na esfera cível conforme arts. 186 e 927 do Código Civil, ficando ainda sujeito às penalidades na esfera criminal conforme art. 358 do Código Penal. Na ocasião de não pagamento do lance ofertado e/ou da comissão dos leiloeiros o licitante ficará obrigado ao pagamento da comissão devida no importe de 5% sobre o valor ofertado a favor dos leiloeiros, além de multa e bloqueio de cadastro. Nesta hipótese ficará autorizada a aprovação dos lanços imediatamente anteriores, desde que dentro das regras estabelecidas neste edital, que serão submetidos ao Juízo.

Dos Débitos – Os débitos tributários se sub-rogam no preço da arrematação como previsto no art. 130, § único do CTN, bem como os débitos de natureza *propter rem* de acordo com o art. 908, §1º do CPC. A aquisição em leilão judicial é originária, o arrematante não arcará com nenhum outro valor além do valor do lanço e da comissão do leiloeiro, conforme decisão de fls. 241/243.

Do Cancelamento do Leilão – Nos casos de cancelamento do leilão após a publicação do edital, em razão de acordo entre as partes ou remição da dívida, ficam os executados obrigados a pagar os custos dos leiloeiros, a título de ressarcimento, fixados em 5% (cinco por cento) sobre o valor do acordo ou do valor remido. Nos casos de desistência da ação ou adjudicação do bem, aquele que deu causa ao cancelamento ou a adjudicação deverá arcar com os custos dos leiloeiros, fixados em 5% (cinco por cento) sobre o valor atualizado da avaliação, nos termos do artigo 7º, §3º, da Resolução nº 236/2016 do CNJ. A alienação obedecerá ao disposto na legislação aplicável, no Provimento CSM 1625/09 e o *caput* do artigo 335 do Código Penal.

Bem – Direitos sobre o contrato de compra e venda (quitado) da CASA PADRÃO nº 12 (Hall de Acesso “C”), integrante do empreendimento imobiliário denominado Condomínio “TAMBORÉ 7 – EXCLUSIVE HOUSES”, situado na Alameda Gregório Bogossian Sobrinho, nº 80, quinhões 01, 02 e 06, do “Sítio Tamboré”, no Distrito, Município e Comarca de Santana de Parnaíba, Circunscrição Imobiliária da Comarca de Barueri, deste Estado, que assim se descreve: possui 229,900m2 de área privativa construída (Pavimento Térreo – 147,3700m2 e Pavimento Superior – 82,530m2); 6,474m2 de área comum construída; a área total construída de 236,374m2; correspondendo-lhe a fração ideal no terreno e demais coisas de uso comum de 0,54945% (ou 0,0054945); contendo a área de uso exclusivo no terreno condominial, com a seguinte distribuição: área reservada para utilização exclusiva de 235,200m2 (área de projeção da construção de 147,370m2 e área reservada para quintal, jardim, recuo lateral e frontal de 87,830m2); área de terreno de uso comum de 240,534m²; totalizando a área de terreno no todo do condomínio de 475,734m2; sendo que no recuo frontal há uma garagem coberta para 02 automóveis de passeio e um espaço descoberto

para estacionamento de 01 automóvel de passeio. Imóvel objeto da matricula 193.866 do 1º CRI de Barueri/SP com Inscrição Municipal sob o nº 24452.41.46.0001.00.000 em área maior.

O imóvel está localizado à Alameda Jacarandá, nº 12, Condomínio Residencial Tamboré 7 – Exclusive Houses, Sitio Tamboré – Santana de Parnaíba/SP. Trata-se de imóvel residencial de dois pavimentos com 229,90m² de área construída.

Ônus da Matrícula – Nada consta.

Avaliação do bem – (maio/2022) – R$1.850.000,00 que atualizada até fevereiro/2025 perfaz R$2.041.262,41. Referido valor será devidamente atualizado na data da alienação judicial.

O imóvel será vendido em caráter *ad corpus* e no estado em que se encontra, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições antes das datas designadas para alienação judicial eletrônica.

Ficam os Executados, o titular de domínio útil, a titular de domínio direto e demais credores intimados por meio de seu(s) advogado(s) ou, se não tiver(em) procurador(es) constituído(s) nos autos, por carta registrada, mandado, edital ou outro meio idôneo. Se o(s) executado(s) for(em) revel(éis) e não tiver(em) advogado(s) constituído(s), não constando dos autos seu endereço atual ou, ainda, não sendo ele(s) encontrado(s) no(s) endereço(s) constante(s) do processo, a intimação considerar-se-á feita por meio do próprio edital de leilão, nos termos do art. 889 do CPC. Não constam nos autos recursos pendentes de julgamento. Nada mais. Santana de Parnaíba, 25/02/2025.

Andressa Martins Bejarano
Juíza de Direito