



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO  
1ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO CAETANO DO SUL  
Praça Doutor Joviano Pacheco de Aguirre, s/n, Jardim São Caetano - CEP 09581-540  
Fone: (11) 4238-8100, São Caetano do Sul- SP - E-mail: [saocaetano1cv@tjsp.jus.br](mailto:saocaetano1cv@tjsp.jus.br)

A Doutora **ÉRIKA RICCI**, Exma. Juíza de Direito da 1ª Vara Cível da Comarca de São Caetano do Sul do Estado de São Paulo, faz saber a todos quanto este edital virem ou dele conhecimento tiver e possa interessar, que será realizado o **LEILÃO JUDICIAL ELETRÔNICO**, transmitido pelo site: [www.leje.com.br](http://www.leje.com.br), para venda dos bens abaixo descritos. A alienação será regida pelas regras do Código de Processo Civil, e demais normas aplicáveis. A condução de pregão ficará a cargo do Leiloeiro Oficial **DENYS PYERRE DE OLIVEIRA**, os interessados poderão tirar suas dúvidas no escritório do mesmo, localizado na Alameda Rio Negro, n. 161, conjunto 1.001, Edifício West Point, Alphaville, Barueri/SP, CEP 06454-000, telefones 0800 789 1200 | 11 3969-1200. A empresa gestora dispõe de auditório próprio para receber licitantes que desejarem participar do leilão de forma presencial.

**Processo n.º:** [1000549-20.2018.8.26.0565](#) – 2018/000087 – Execução de Título Extrajudicial – Cumprimento de Sentença

**Exequentes:** **EDIFÍCIO DON JUAN, CNPJ/MF n.º 55.041.580001-24**, na pessoa do seu síndico; **CELSO JOSÉ DOS LOUROS, CPF/MF n.º 038.561.778-09**

**Executados:** **PEDRO ROBERTO GARCIA, CPF/MF n.º 643.938.368-04** e cônjuge se casado for.

**Interessados:** **MUNICÍPIO DE SÃO CAETANO DO SUL, CNPJ n.º 59.307.595/0001-75**, na pessoa de seu representante legal; **Processo interessado:** 00023506620154036126 - da 3ª Vara Federal de Santo André.

**Advogados:** **ALEXANDRE PELLAGIO OAB/SP - 69.983** **ISABEL CRISTINA DALLACQUA VILLELA DE ANDRADE OAB/SP- 77.126.**

**DATA E HORA – Serão considerados em todos os leilões o horário de Brasília**

**DATA:** Os leilões ocorrerão em data única, prevista para o dia **24 de novembro de 2020**:

**1º Leilão: Às 9:20h - VALOR DE AVALIAÇÃO: R\$ 802.000,00 (oitocentos e dois mil reais)**, (poderá ser atualizada à época da realização do leilão).

**2º Leilão: Às 10:20h - LANCE INICIAL A PARTIR DE 60% DA AVALIAÇÃO: R\$ 481.200,00 (quatrocentos e oitenta e um mil e duzentos reais)**

#### **DESCRIÇÃO DO BEM:**

**APARTAMENTO Nº132, LOCALIZADO NO 13º ANDAR DO “EDIFÍCIO DON JUAN”, SITUADO NA AVENIDA DR. AUGUSTO DE TOLEDO, Nº802, ESQUINA COM A RUA MARANHÃO, NESTA CIDADE E COMARCA DE SÃO CAETANO DO SUL, COM A ÁREA REAL PRIVATIVA DE 160,84M², A ÁREA REAL COMUM DE DIVISÃO NÃO PROPORCIONAL DE 19,56M², MAIS A ÁREA REAL COMUM DE DIVISÃO PROPORCIONAL DE 22,20M², PERFAZENDO A ÁREA REAL TOTAL DE 202,60M² ,CORRESPONDENDO NO TERRENO A UMA FRAÇÃO IDEAL DE 2,4337%. Confronta-se, de quem da Avenida Dr. Augusto de Toledo olha para o imóvel, pela frente com o apartamento de final “1”, duto de ventilação, poço do elevador, hall e caixa de escada, e dos lados direito, esquerdo e fundos com área livre do condomínio, estando cadastrado na Prefeitura Municipal local, conforme Inscrição n° 03.049.053. Conforme melhor descrito na Matrícula n.º 25.815 do 2º Oficial Registro de Imóveis da Comarca de São Caetano do Sul- SP.**

**DO FIEL DEPOSITÁRIO: PEDRO ROBERTO GARCIA, CPF/MF n.º 643.938.368-04.**

**CONSTA DO LAUDO DE AVALIAÇÃO: (fls. 126/155):** O apartamento possui 160,84m<sup>2</sup> de área útil, com 19,56m<sup>2</sup> de área de garagem e 22,20m<sup>2</sup> de área comum e 202,60m<sup>2</sup> de área total. É composto por sala com dois ambientes, terraço, área de circulação, cozinha, área de serviço, quarta empregada com banheiro, três dormitórios, uma suíte, duas vagas de garagem no subsolo, área de lazer com piscina.

**LOCALIZAÇÃO:** Avenida Doutor Augusto De Toledo, Nº 802, Apartamento 132, Edifício Don Juan, Bairro Santa Paula, São Caetano Do Sul-Sp, Cep:09540-080

**AVALIAÇÃO:** R\$ 820.000,00 (oitocentos e vinte mil reais) em maio de 2019.

**ÔNUS:** Consta na Av 7da matrícula do imóvel **INDISPONIBILIDADE** do bem referente ao processo nº 000235066.2015.4.03.6126 da 3ª Vara Federal de Santo André, Consta na Av. 8 penhora do imóvel objeto de expropriação. Em consulta ao site da Prefeitura Municipal De São Caetano do Sul, foi constatado que há débitos no valor de **R\$15.161,49** (quinze mil, cento e sessenta e um reais e quarenta e nove centavos) referente às dívidas de IPTU

O bem será vendido no estado em que se encontra e sem garantia. DÉBITOS, HIPOTECA E CONCURSO DE CREDORES: Os débitos que recaiam sobre o bem, seja de natureza tributária (IPTU), *propter rem* (condomínio), serão sub-rogados no valor da arrematação (art. 130, *caput* e parágrafo único, do CTN, *c/c* com o art. 908, § 1º, do CPC e art 1.345 CC), ou seja, o imóvel será transferido ao arrematante livre de débitos e ônus anteriores à arrematação. Eventuais penhoras e hipotecas serão extintas com a arrematação (art. 1.499, VI, CC), ficando o arrematante livre de qualquer obrigação com esses credores (art. 908, CPC). Havendo pluralidade de credores (inclusive os garantidos por penhora) ou exequentes, o dinheiro lhes será distribuído e entregue consoante a ordem das respectivas preferências, conforme art. 908, do CPC. O arrematante arcará com os custos relativos à transferência patrimonial do(s) bem(ns) arrematado(s) junto ao cartório de imóveis e órgãos competentes. Eventual regularização junto a prefeitura e ao cartório de registro de imóveis será de responsabilidade do arrematante.

**DOS DÉBITOS DA DEMANDA PROCESSUAL:** R\$ 11.510,91 (onze mil, quinhentos e dez reais e noventa e um centavos) em maio de 2018.

**DOS PAGAMENTOS:** O arrematante deverá efetuar o pagamento do preço do bem arrematado, no prazo de até 24h após o encerramento do leilão através de guia de depósito judicial em favor do juízo competente, bem como a comissão do leiloeiro, no importe de 6% (seis por cento) sobre o valor da arrematação. O pagamento será feito através de boleto ou transferência bancária. Em caso de cancelamento do leilão por questões alheias ao leiloeiro Ex: pagamento(s) do(s) debito(s), acordo, remissão entre outros), será devido a comissão no percentual de 6% (seis por cento), sobre o valor transacionado a qual será suportada pelo(s) devedor(es)(s).

**DAS PROPOSTAS ANTECIPADAS:** Os interessados em formalizar pagamento a vista ou parcelado, podem encaminhar suas propostas por escrito para o e-mail: [proposta@leje.com.br](mailto:proposta@leje.com.br).

**DA UTILIZAÇÃO DO CRÉDITO:** Caso o credor/autor opte pela não adjudicação (art. 892, §1º, do CPC), participará das hastas públicas, na forma da lei em igualdade de condições, dispensando-se a exibição do preço, até o valor atualizado do débito da demanda processual, depositando o valor eventualmente excedente no mesmo prazo.

**DA FINALIZAÇÃO DA ARREMATAÇÃO:** Após a confirmação do pagamento da comissão do leiloeiro, sinal ou quitação integral do(s) bem(ns) o auto de arrematação será assinado pelo juiz e pelo leiloeiro, ficando a arrematação será considerada irrevogável, perfeita e acabada, para expedição da respectiva CARTA DE ARREMATAÇÃO em favor do vencedor.

**PUBLICAÇÃO DO EDITAL** – as partes, seus respectivos cônjuges, interessados, ficam cientificados(intimados) da alienação em curso, não podendo alegar desconhecimento uma vez que este edital está publicado no portal do LEILÃO JUDICIAL ELETRONICO, [www.leje.com.br](http://www.leje.com.br), conforme previsto no art. 887, § 2º e art. 889, I a VIII e parágrafo único, ambos do Código de Processo Civil.

São Caetano do Sul/SP, 16 de julho de 2020.

**DRA. ÉRIKA RICCI**

Juíza de Direito da 1ª Vara Cível da Comarca de São Caetano do Sul/SP