

**1ª Vara Cível do Foro da Comarca de Diadema/SP**

**EDITAL DE HASTA PÚBLICA (1ª e 2ª praça) dos direitos do bem imóvel abaixo descrito, para conhecimento de eventuais interessados e para intimação do(s) executado(s): LUIZ DO NASCIMENTO BARBOSA (CPF nº 001.509.418-97), bem como do(s) interessado(s) ALFONS GEHLING INCORPORAÇÕES LTDA (CNPJ Nº 49.655.863/0001-96), JOSÉ RODRIGUEZ RUBIO, PREFEITURA MUNICIPAL DE DIADEMA/SP (CNPJ nº 46.523.247/0001-93).**

O(a) MM. Juíz(a) de Direito Dr(a). Erika Diniz, da 1ª Vara Cível do Foro da Comarca de Diadema/SP, Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, na forma da lei, **FAZ SABER**, aos que o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, que, por este Juízo, processam-se os autos da Ação de Execução de Título Extrajudicial, ajuizada por **Condomínio Diadema Park Edifício Santo André (CNPJ nº 01.683.881/0001-55)**, em face de **LUIZ DO NASCIMENTO BARBOSA (CPF nº 001.509.418-97)**, nos autos do **Processo nº 4000290-95.2013.8.26.0161**, e foi designada a venda dos direitos do bem descrito abaixo, nos termos dos artigos 246 a 280 dos Provimentos nº 50/1989 e 30/2013 da Corregedoria Geral de Justiça/SP que disciplina a Alienação em Leilão Judicial, assim como os artigos 879 a 903 do CPC, e de acordo com as regras expostas a seguir:

**IMÓVEL - Localização do Imóvel:** Rua São Pedro, 90, Apartamento 42, Condomínio Diadema Park, Ed. Santo André, Centro, Diadema/SP, CEP 09910-620 - **Descrição do bem:** Direitos inerentes ao compromisso de venda e compra de titularidade da executada sobre o IMÓVEL: APARTAMENTO N. 42 (quarenta e dois), localizado no 4º andar, do "EDIFÍCIO SANTO ANDRÉ", integrante do CONDOMÍNIO DIADEMA PARK, na Rua São Pedro, n. 50, neste distrito, município e comarca, com a área útil de 62,859m<sup>2</sup>, área comum de 36,201m<sup>2</sup>, área total construída de 99,060m<sup>2</sup> e uma fração ideal no terreno de 0,48506%, tendo direito a uma vaga, em local indeterminado, na garagem coletiva do edifício (1º ou 2º subsolo).

**Dados do Imóvel**

<b>Matrícula Imobiliária nº</b>	44.390 do CRI de Diadema/SP
<b>Inscrição Municipal nº</b>	4001435300

**Ônus**

<b>Registro</b>	<b>Data</b>	<b>Ato</b>	<b>Processo/Origem</b>	<b>Beneficiário / Observações</b>
<b>Av.2</b>	20/03/2023		Penhora exequenda	Condomínio Edifício Santo André

**Observações:**

**1. Conforme Laudo de Avaliação:** O imóvel urbano dista cerca de 500 metros do Terminal Metropolitano de Ônibus de Diadema. Descrição do condomínio: O "Condomínio Diadema Park Edifício Santo André" é um condomínio edifício de torre única que possui 17 andares com 4 apartamentos por andar, totalizando 68 apartamentos residenciais, servida por 2 elevadores. O condomínio também possui 2 subsolos para vagas de garagem, sendo todas as vagas cobertas e determinadas. No pavimento térreo é localizada a área de lazer do condomínio com 1 quadra poliesportiva, playground, salão de festas e piscina. A segurança do condomínio é monitorada por

portaria virtual 24 horas. Descrição da unidade: A unidade no 42, objeto do presente laudo de avaliação, localiza-se no 4º andar, possui dois quartos, sala (com uma pequena varanda), cozinha, área de serviço e banheiro, e tem direito ao uso de uma vaga de garagem em local determinado do edifício (vaga no. 29 no 1º Subsolo).

**2.** O instrumento particular de contrato de compromisso de venda e compra de bem imóvel (fls. 320/331 dos autos) não está registrado na matrícula. Dessa forma, cabe ao arrematante a regularização junto ao registro de imóveis competente.

**Valor de Avaliação do imóvel:** R\$ 320.000,00 (trezentos e vinte mil reais) em julho/2023. **Valor de avaliação atualizado:** R\$ 328.274,78 (trezentos e vinte e oito mil, duzentos e setenta e quatro reais e setenta e oito centavos) em abril/2024. O valor de avaliação será atualizado à época das praças através do índice do E. TJ/SP.

**Débitos Tributários:** Débitos de IPTU perante a Prefeitura de Diadema, no importe de R\$ 49.274,24 (quarenta e nove mil, duzentos e setenta e quatro reais e vinte e quatro centavos) em abril/2024. Os débitos tributários são sub-rogados no valor da arrematação (artigo 130, Código Tributário Nacional).

**Débitos da Ação:** R\$ 316.371,48 (trezentos e dezesseis mil, trezentos e setenta e um reais e quarenta e oito centavos) em fevereiro/2017, conforme planilha de cálculos juntada às fls. 218.

**LEILÃO - DATAS:** O 1º leilão terá início em **20/05/2024** a partir das 12:00 horas com encerramento às 12:00 horas em **23/05/2024** com lances a partir do valor de avaliação atualizada. Caso não haja lance no 1º Leilão, seguirá sem interrupção o 2º leilão que se encerrará em **12/06/2024** a partir das 12:00 horas, com lances a partir de **50% (cinquenta por cento)** da avaliação atualizada.

No caso de não ser realizado o Leilão nas datas acima designadas por motivo superveniente, fica desde já designado o primeiro dia útil subsequente para a sua realização.

**CONDIÇÃO DO(S) BEM(NS):** O imóvel será vendido por inteiro, sendo que as áreas mencionadas são meramente enunciativas e repetitivas das dimensões constantes do termo de penhora e/ou registro imobiliário, não sendo cabível qualquer pleito com relação ao cancelamento da arrematação, abatimento de preço ou complemento de área, por eventual divergência entre o que constar da descrição do imóvel e a realidade existente. Constitui ônus do interessado verificar suas condições, quando for possível a visitação, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas. Com isso declara que tem pleno conhecimento de suas instalações, nada tendo a reclamar quanto a eventual vício, ainda que oculto, ou defeito decorrente de uso, a qualquer título e a qualquer tempo, assumindo a responsabilidade pela eventual regularização que se fizer necessária.

**BAIXA PENHORAS E DEMAIS ÔNUS:** Com a venda no leilão, caso haja penhoras, arrestos, indisponibilidades e/ou outros ônus que gravam a matrícula, serão todos baixados/cancelados junto RGI local, pelo M.M. Juízo Comitente do leilão, através de expedição de competente mandado de cancelamento, a requerimento feito pelo arrematante e logo que comprovada a notificação dos órgãos e Juízos que expediram tais ônus, que constará nos autos, visto que notificação será

procedido pelo Leiloeiro, no prazo estabelecido pelo artigo Art. 889 e seus incisos do Código de Processo Civil.

**TRIBUTOS:** Eventuais ônus sobre o imóvel correrão por conta do arrematante, **exceto** débitos de IPTU, que serão sub-rogados no valor da arrematação nos termos do art. 130, “caput” e parágrafo único, do Código Tributário Nacional.

**DÉBITOS DE CONDOMÍNIO SOBRE O BEM IMÓVEL:** Em caso de execução de bem imóvel promovida pelo condomínio, os débitos condominiais serão abatidos até o limite do valor da arrematação. (art. 1345, do Código Civil c/c art. 908, § 1º, do Código de Processo Civil).

**HIPOTECA:** Eventual gravame de hipoteca extingue-se com a arrematação, assim, nada será devido pelo arrematante ao credor hipotecário (art. 1499, VI do Código Civil).

**MEAÇÃO:** Nos termos do Art. 843, do Código de Processo Civil, tratando-se de penhora de bem indivisível, o equivalente à quota-parte do coproprietário ou do cônjuge alheio à execução recairá sobre o produto da alienação do bem. É reservada ao coproprietário ou ao cônjuge não executado a preferência na arrematação do bem em igualdade de condições.

**LEILOEIRO:** O leilão será conduzido pelo Leiloeiro Oficial Lucas Andreatta de Oliveira - JUCESP nº 1.116.

**PUBLICAÇÃO DO EDITAL** - O edital será publicado na rede mundial de computadores, no sítio [www.leiloariasmart.com.br](http://www.leiloariasmart.com.br), em conformidade com o disposto no art. 887, § 2º, do Código de Processo Civil, inclusive as fotos e a descrição detalhada do imóvel a ser apregoado.

**PAGAMENTO DO LOTE:** A arrematação far-se-á mediante pagamento à vista do preço pelo arrematante através de guia de depósito judicial (emitida pelo Leiloeiro), no prazo de 24 horas da realização do leilão (art. 884, inciso IV, do Código de Processo Civil).

**PAGAMENTO DA COMISSÃO DO LEILOEIRO:** A comissão devida ao Leiloeiro será de **5% (cinco por cento)** sobre o valor da arrematação, não se incluindo no valor do lance (art. 7 da Resolução 236/2016 - CNJ), que será efetuada pelo arrematante no prazo de 24 horas da realização do leilão, através de guia de depósito bancário. Consumada a arrematação, no caso de desistência por parte do arrematante, nos termos do art. 903, § 1º, do CPC, a comissão do leiloeiro será a este devida.

**CANCELAMENTO/SUSPENSÃO DO LEILÃO OU ACORDO APÓS A PUBLICAÇÃO DO EDITAL:** Caso haja acordo, pagamento integral ou adjudicação após a elaboração do edital, serão devidos comissão a gestora judicial na ordem de **5% (cinco por cento)** sobre o valor do acordo, remissão ou adjudicação, a título de ressarcimento das despesas de publicação de edital, intimação das partes, remoção, guarda e conservação dos bens, desde que devidamente documentadas nos autos, nos termos do art. 7º, § 3º da Resolução do CNJ 236/2016 que serão pagos pela parte adquirente. Se o Executado pagar a dívida antes de adjudicado ou alienado o bem, na forma do artigo 826, do Código de

Processo Civil, ou celebrar acordo deverá apresentar até a hora e data designadas para o leilão, guia comprobatória do referido pagamento, acompanhada de petição fazendo menção expressa quanto ao pagamento integral ou acordo, sendo vedado para tal finalidade o uso do protocolo integrado.

**ARREMATACÃO PELO CRÉDITO:** Se o exequente arrematar o bem e for o único credor, não estará obrigado a exibir o preço, mas, se o valor dos bens exceder ao seu crédito, depositará, dentro de 3 (três) dias, a diferença, sob pena de tornar-se sem efeito a arrematação, e, nesse caso, realizar-se-á novo leilão à custa do exequente (art. 892, §1º, do Código de Processo Civil). Na hipótese de arrematação pelo crédito, o exequente ficará responsável pela comissão devida ao Leiloeiro.

**PARCELAMENTO:** O interessado em adquirir o bem em prestações poderá apresentar, por escrito; até o início do primeiro leilão, proposta de aquisição do bem por valor não inferior ao da avaliação; até o início do segundo leilão, proposta de aquisição do bem por valor que não seja inferior a **50% (cinquenta por cento)**. A proposta conterá, em qualquer hipótese, oferta de pagamento de pelo menos 25% (vinte e cinco por cento) do valor do lance à vista e o restante parcelado em até 30 (trinta) meses, a ser corrigido monetariamente com base nos índices da Tabela Prática do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo. Sendo que a proposta de pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado. As propostas para aquisição em prestações indicarão o prazo, a modalidade, o indexador de correção monetária e as condições de pagamento do saldo, consoante o art. 895 e seguintes, do Código de Processo Civil.

**PROPOSTAS:** Caso o bem não seja vendido durante o 1º e 2º leilão, fica desde já autorizada a captação de propostas, pelo prazo máximo de 15 dias a contar do encerramento do 2º leilão.

**VISITAÇÃO:** Desde que autorizada a visitação, a mesma deverá ser agendada com o Leiloeiro através do e-mail [contato@leiloariasmart.com.br](mailto:contato@leiloariasmart.com.br), ficando autorizado o acompanhamento com oficial de justiça e força policial, se necessário. Em caso de imóvel desocupado, também fica autorizado o Leiloeiro a se fazer acompanhar por chaveiro. Igualmente, ficam autorizados os funcionários do Leiloeiro, devidamente identificados, a obter diretamente, material fotográfico para inseri-lo no portal do Leiloeiro, a fim de que os licitantes tenham pleno conhecimento das características do bem.

**DESOCUPAÇÃO:** A desocupação do imóvel será realizada mediante expedição de Mandado de Imissão na Posse que será expedido pelo M.M. Juízo Comitente, após o recolhimento das custas pelo arrematante, consoante o art. 903, § 3º, do Código de Processo Civil.

**SISTEMA** - Os interessados em ofertar lances deverão se cadastrar previamente no site do Leiloeiro, aceitar os termos e condições informados e encaminhar cópias dos seguintes documentos: I – Pessoa Física: RG, CPF e comprovante de endereço (certidão de casamento se casado for); II – Pessoa Jurídica: Contrato Social, comprovante de endereço, documentos pessoais do sócio (RG e CPF) ou procuração com firma reconhecida da assinatura, ficando o cadastro sujeito à conferência de identidade em banco de dados oficiais.

**LANCES:** Caso sejam ofertados lances nos 3 (três) minutos finais dos leilões, o sistema prorrogará a disputa por mais 3 (três) minutos para que todos os participantes tenham a oportunidade de enviar novos lances. Durante a alienação, os lances deverão ser oferecidos diretamente no sistema e imediatamente divulgados on-line, de modo a viabilizar a preservação do tempo real das ofertas. Não sendo efetuado o depósito da oferta, o Leiloeiro comunicará imediatamente o fato ao Juízo, informando também os lances imediatamente anteriores para que sejam submetidos à apreciação do Juízo, sem prejuízo da aplicação de sanções legais (art. 897, do Código de Processo).

**DÚVIDAS e ESCLARECIMENTOS:** Serão obtidas através do site [www.leiloesmart.com.br](http://www.leiloesmart.com.br) e do telefone (11) 3136-0640.

**CIENTIFICAÇÃO e PUBLICAÇÃO DO EDITAL:** A publicação deste edital supre eventual insucesso nas notificações e/ou intimações pessoais de todos os interessados, ficando-os INTIMADOS, caso não sejam localizados, sendo que ainda, para fins do que disposto no art. 889, incisos I à VIII e parágrafo único, do CPC, ficam cientes da alienação as partes, seus respectivos cônjuges, interessados descritos acima ou não, não podendo alegar desconhecimento diante da publicidade em rede mundial de computadores. Este edital será publicado no sítio eletrônico [www.leiloesmart.com.br](http://www.leiloesmart.com.br), conforme previsto no art. 887, §2º, do Código de Processo Civil – CPC.

Será o presente Edital, por extrato, afixado e publicado na forma da Lei.

Todo o procedimento é regido pelas normas e penas previstas no Código de Processo Civil, Código Penal, Resolução CNJ nº 236/2016, Decreto nº 16.548/1932, Normas da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo e demais normas aplicáveis, em especial no que diz respeito à inadimplência, desistência, tentativa de impedir ou atrapalhar o certame e reparação de danos.

Diadema, 12 de abril de 2024.

---

**Dr(a). Erika Diniz**  
Juiz(a) de Direito