


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE OSASCO
FORO DE OSASCO
1ª VARA CÍVEL

 Avenida das Flores, 703, ., Jardim das Flores - CEP 06110-100, Fone:
 (11) 2838-7570, Osasco-SP - E-mail: osasco1cv@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min
**EDITAL DE LEILÃO ELETRÔNICO PARA CONHECIMENTO DE INTERESSADOS
E INTIMAÇÃO DOS EXECUTADOS**

Processo Digital nº: **0015919-80.2020.8.26.0405**
 Classe: Assunto: **Cumprimento de sentença - Inadimplemento**
 Exequente: **Isabel Miranda Bonfim**
 Executado: **Nadja Gayoso Ferreira e outro**

Editais de 1ª e 2ª Praças de bem imóvel e para intimação de **NADJA GAYOSO FERREIRA, BENEDITA JOANA ANTONIA DE LIMA MEDEIROS RAMALHO** demais interessados nos autos do **CUMPRIMENTO DE SENTENÇA, Processo nº 0015919-80.2020.8.26.0405**, em trâmite perante a **1ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE OSASCO-SP**, requerida pela **ISABEL MIRANDA BONFIM**.

A Dra. **Gilvana Mastrandéa de Souza**, MM. Juíza de Direito, na forma da lei, etc., nos termos do Art. 881, § 1º do CPC,

FAZ SABER que levará a praça o bem abaixo descrito, através do portal de leilões online da **ROSSI LEILÕES (www.rossileiloes.com.br)**, nas condições seguintes:

1 DESCRIÇÃO DO IMÓVEL:

APARTAMENTO 11 – Localizado no 1º pavimento do Bloco B do “EDIFÍCIO IPANEMA”, integrante do empreendimento denominado **CONDOMÍNIO GUANABARA**, com entrada pelo nº 152 da Rua Nestor Homem de Melo, bairro do Campo Limpo – Jardim Pirajussara, nº 29º Subdistrito – Santo Amaro, com área privativa correspondente a uma vaga indeterminada na garagem descoberta perfazendo a área total de 89,963 m², correspondendo-lhe a fação ideal de 2,7778% no terreno e nas demais coisas comuns do condomínio. Referido empreendimento foi submetido a regime de condomínio conforme o registro nº 9 feito na matrícula nº 117.000.

Contribuintes: 168-229-0077-1/0076-1/0001-1 em área maior.

MATRÍCULA: 212.505 DO 11ª CRI – SÃO PAULO.

AVERBAÇÃO/ÔNUS DA MATRÍCULA: Consta na referida matrícula, conforme **R.04** (31/08/1988) **Venda** da propriedade na proporção de 40% para **BENEDITA JOANA ANTONIA DE LIMA MEDEIROS RAMALHO** e seu marido **JOAQUIM GALVÃO RAMALHO** e 60% para **MARIA DA LUZ DE FREITAS**. **R. 06** (27/04/1989) **VENDA** de **MARIA DA LUZ DE FREITAS** para **JOAQUIM GALVÃO RAMALHO** e **BENEDITA JOANA ANTONIA DE LIMA MEDEIROS RAMALHO** **AV. 9** (23/06/2020) **PENHORA** extraída dos autos do processo nº



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE OSASCO

FORO DE OSASCO

1ª VARA CÍVEL

Avenida das Flores, 703, ., Jardim das Flores - CEP 06110-100, Fone:

(11) 2838-7570, Osasco-SP - E-mail: osasco1cv@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

1010050-22.2020.8.26.0405- execução de título extrajudicial – ação movida por KRHTEL GROUP EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA em face de XFIT SUPPLEMENT EIRELI ME, BENEDITA JOANA ANTÔNIA DE LIMA MEDEIROS e NADJA GAYOSO FERREIRA – VALOR R\$ 423.034,85. **AV. 10**(26/08/2021) **Indisponibilidade** – determinando a anotação do ESPÓLIO DE JOAQUIM GALVÃO RAMALHO representado pela inventariante BENEDITA JOANA ANTONIO DE LIMA MEDEIROS RAMALHO. **AV. 11** (08/09/2022) **PENHORA** -Extraída dos autos do processo 0016831432021 – execução civil movida por TERRA PROMETIDA ADMINISTRAÇÃO DE BENS LTDA em face de BRUNA CARREIRA MENDONÇA e BENEDITA JOANA ANTONIA DE LIMA MEDEIROS RAMALHO – DÍVIDA R\$ 121.595,25.

Débitos inscritos em dívida ativa: Não localizamos débitos na prefeitura, no entanto, a mesma será intimada para manifestar-se nos autos e se for o caso, apresentar o valor do débito atualizado antes do início do praxeamento.

Débitos da ação: Constam débitos no valor **R\$ 49.983,04** em **fevereiro de 2022**, que deverá ser atualizado pela parte exequente a época da alienação.

OBSERVAÇÃO 1: *Conforme artigo 843 do CPC, 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. Reservada ao coproprietário ou ao cônjuge não executado a preferência na arrematação do bem em igualdade de condições.*

OBSERVAÇÃO 2: *Nos termos do artigo 843§ 1ª, do CPC, é reservado ao coproprietário ou ao cônjuge não executado o direito de preferência na arrematação do bem em igualdade de condições. Se houver mais de um pretendente, proceder-se-á a licitação entre eles, tendo preferência, em caso de igualdade de oferta, o cônjuge, o companheiro, o descendente, na ordem (artigo 876 §6º CPC).*

VISITAÇÃO: Com agendamento.

DEPOSITÁRIA: BENEDITA JOANA ANTONIA DE LIMA MEDEIROS RAMALHO

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

2 - AVALIAÇÃO TOTAL DO BEM: Avaliando em **R\$ 217.307,87 em maio de 2023**. O valor atualizado para setembro de 2023 é de **R\$ 218.111,36**. Este valor será atualizado a época da alienação.

3 **DATAS DAS PRAÇAS – 1ª Praça começa em 06/11/2023 às 11h00min, e termina em 09/11/2023 às 11h00min; 2ª Praça começa em 09/11/2023 às 11h01min, e termina em 30/11/2023 às 12h00min.**

4 **CONDIÇÕES DE VENDA** Será considerado arrematante aquele que



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE OSASCO

FORO DE OSASCO

1ª VARA CÍVEL

Avenida das Flores, 703, ., Jardim das Flores - CEP 06110-100, Fone: (11) 2838-7570, Osasco-SP - E-mail: osasco1cv@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

der lance igual ou superior que a **avaliação (1ª Praça)** ou em **(2ª Praça)**, aquele que der lance de valor igual ou superior a **60% do valor da avaliação, atualizada a data do leilão pela tabela do TJ/SP.**

Sobrevindo lance nos três minutos antecedentes ao final da alienação judicial eletrônica, o horário de fechamento do pregão será prorrogado em três minutos para que todos os usuários interessados tenham oportunidade de ofertar novos lances (Provimento CSM nº 1.625/2009 – artigo 14; NSCGJ – artigo 263). Não sendo admitido lance vil, nos termos do artigo 891§ único do CPC.

Durante a alienação, **os lances deverão ser oferecidos diretamente no sistema de alienação judicial eletrônica, no portal de leilões – www.rossileiloes.com.br** regulamentado pelo provimento CSM 1625/2009 do TJ-SP.

Não serão admitidos quaisquer lance via e-mail para posteriormente ser registrado no site do gestor, assim como será proibido qualquer outra forma de intervenção humana na coleta e no registro dos lances.

O leilão será presidido pelo Leiloeiro Público Oficial UGO ROSSI FILHO, inscrito na JUCESP sob o n.º 394, que levará a público o pregão de **venda e arrematação do apartamento 11 MATRÍCULA 212.505 – 11ª CRI de São Paulo – SP.**

RECURSOS: não consta dos autos haver recursos pendentes de julgamento.

5 - DA PUBLICAÇÃO DO EDITAL - Conforme artigo 887 § 2º do CPC, o edital será publicado eletronicamente no site do gestor, qual seja, www.rossileiloes.com.br, podendo constar fotos e descrição detalhada dos imóveis a ser apregoados, e, será afixado em local de costume e publicado em jornal de grande circulação, em conformidade com o disposto no artigo 887 § 3º do CPC.

6 - DO CADASTRAMENTO: O cadastramento deverá ser feito pelo interessado diretamente no sítio acima citado.

7 - PAGAMENTO □ O preço do bem arrematado deverá ser depositado através **de guia de depósito judicial do Banco do Brasil** gerada no site:

<https://portaldecustas.tjsp.jus.br/portaltjsp/login.jsp>, respectivamente, no prazo de até 24 horas da realização da praça.

Em até 5 horas após o encerramento da praça, cada arrematante receberá e □ mail com instruções para depósito (Art. 884, IV do CPC).

Os pagamentos feitos pelo arrematante pertencerão ao exequente até o limite de seu crédito, e os subsequentes, ao executado.

Nãos sendo comprovado os pagamentos por parte do arrematante em qualquer das hipóteses no prazo supra, o leiloeiro comunicará o fato imediatamente ao Juízo da execução, informando



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE OSASCO

FORO DE OSASCO

1ª VARA CÍVEL

Avenida das Flores, 703, ., Jardim das Flores - CEP 06110-100, Fone: (11) 2838-7570, Osasco-SP - E-mail: osasco1cv@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

também os lances imediatamente anteriores para a devida apreciação, sem prejuízo da aplicação da sanção prévia prevista em Lei, e, penalidade prevista no artigo 358 do Código Penal.

8 - DA ARREMATACÃO PELO EXEQUENTE: Se o exequente desejar arrematar os bens poderá fazê-lo por conta e em razão de seu crédito nos termos do artigo 892 do CPC.

Neste caso deverá o exequente englobar no valor do acordo a comissão devida do leiloeiro, a título de ressarcimento das despesas, no importe de 5% (cinco por cento) sobre o valor do bem, que deverá ser pago à vista em 24 horas através de na conta do Leiloeiro. (Art. 884, § único do CPC e Artigo 24 § único do Decreto nº 21.981/32).

9 **COMISSÃO DO LEILOEIRO** 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação (não incluso no valor do arremate), e deverá ser paga mediante DOC, TED, PIX ou depósito em dinheiro, no prazo de 24 horas a contar do encerramento da praça, na conta oficial do Leiloeiro:

UGO ROSSI FILHO – CPF/ME – 073.597.398-96

Banco Itaú - Agência 3004

Conta Corrente: 00089-3

Consumada a arrematação, no caso de desistência por parte do arrematante, nos termos do artigo 903 § 1º do CPC, a comissão do leiloeiro será a este devida.

10- DO PARCELAMENTO - Na ausência de lances para pagamento à vista, serão admitidas propostas escritas de arrematação parcelada, (obrigatoriamente encaminhadas via sistema do site, nos termos do Art. 22, parágrafo único da Resolução nº 236 do CNJ).

A proposta precisa ser apresentada até uma hora antes do início do primeiro leilão. Na proposta de aquisição do bem, o valor não poderá ser inferior ao acima descrito que e será necessário constar um sinal não inferior a 25% do valor do lance à vista e o saldo podendo ser parcelado em até 30 meses, mediante correção mensal pelo índice do E. TJ/SP. Irá prevalecer a proposta de maior valor, que estarão sujeitas a apreciação pelo MM. Juízo da causa (Art. 891, Par. único, Art. 895, § 1º, § 2º, § 7º e § 8º do CPC, e prazos conforme AI 2132770/30.2017.8.26.0000 do TJ/SP).

No caso de atraso no pagamento de qualquer das prestações, **incidirá multa de dez por cento (10%) sobre a soma da parcela inadimplida com as parcelas vincendas.**

O inadimplemento autoriza o exequente a pedir a resolução da arrematação ou promover, em face do arrematante, a execução do valor devido, devendo ambos os pedidos serem formulados nos autos da execução em que se deu a arrematação.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE OSASCO

FORO DE OSASCO

1ª VARA CÍVEL

Avenida das Flores, 703, ., Jardim das Flores - CEP 06110-100, Fone:
(11) 2838-7570, Osasco-SP - E-mail: osasco1cv@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

Em caso de resolução da arrematação perderá o arrematante o valor dado a título de sinal em favor do exequente no termos do artigo 39 da lei 21.981/1932 e será por ele devida a comissão do leiloeiro.

A apresentação das propostas de parcelamento não suspende o leilão. Havendo mais de uma proposta de pagamento parcelado em diferentes condições, o juiz decidirá pela mais vantajosa, assim compreendida, sempre, a de maior valor e menor prestações. Se iguais condições, o leiloeiro apresentará em juízo e o magistrado decidirá pela formulada em primeiro lugar que será certificada pelo Leiloeiro. Independente do parcelamento do lance, a comissão do leiloeiro público será paga à vista. Os pagamentos feitos pelo arrematante pertencerão ao exequente até o final de seu crédito, e os subsequentes, ao executado.

11 DO CANCELAMENTO/SUSPENSÃO DA PRAÇA OU ACORDO APÓS HOMOLOGAÇÃO DA MINUTA DO EDITAL Em caso de **acordo, adjudicação do bem, remissão** após a homologação da minuta do edital apresentada, a comissão do Leiloeiro permanece devida no aporte de 5 % (cinco por centos) do valor pago. Neste caso, deverá o Exequente englobar no valor do acordo a comissão devida ao Leiloeiro, à título de ressarcimento das despesas.

12 DÉBITOS e OBRIGAÇÕES DO ARREMATANTE Eventuais débitos de IPTU/ITR (mediante apresentação de extrato pelo arrematante ao MM. Juízo da causa), terão preferência sobre os demais, sendo o débito atualizado, acrescido das parcelas vincendas até a realização da alienação (Art. 323, Art. 908, §§ 1º e 2º do CPC e Art. 130, parágrafo único do CTN).

O bem será alienado em caráter “Ad corpus” e no estado de conservação em que se encontra. SEM GARANTIA.

Correrão por conta do arrematante as despesas e os custos relativos à desmontagem, desocupação e quaisquer outros custos provenientes de sua aquisição.

O Arrematante arcará com eventuais débitos de condomínio pendentes e não pagos por meio de ação judicial **deverão ser suportados pelo arrematante, exceto** os decorrentes de débitos fiscais e tributários (art. 130 § Único do CTN).

Fica a cargo do interessado a verificação documental, de gravames/credores e de área, sob responsabilidade do arrematante, bem como de eventual regularização que se faça necessária. **Fica a cargo do interessado a apuração de todos e quaisquer ônus que recaiam sobre o bem.**

Os atos necessários para a expedição de carta de arrematação, registro, ITBI, imissão na posse e demais providências serão de responsabilidade do arrematante (Art. 901, "caput", §§ 1º e 2º e Art. 903 do CPC). **Os valores de avaliação e débitos serão atualizados até a data da efetiva praça.**

Em caso de inadimplemento, tal informação será encaminhada ao MM. Juízo competente para a aplicação das medidas legais cabíveis.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE OSASCO

FORO DE OSASCO

1ª VARA CÍVEL

Avenida das Flores, 703, ., Jardim das Flores - CEP 06110-100, Fone:
(11) 2838-7570, Osasco-SP - E-mail: osasco1cv@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

O Auto de arrematação será assinado pela Juíza depois de comprovados os depósitos, bem como pelo arrematante e pelo leiloeiro. – Art. 903 do CPC.

13 □ DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS □ Mais esclarecimentos poderão ser obtidos pessoalmente perante o Ofício onde estiver tramitando a ação, ou no escritório do leiloeiro, localizado na Avenida Fagundes Filho, 191, Ed. Houston 4º andar, São Paulo - SP, ou ainda, pelo telefone (11) 5594-7785 e e-mail: ugo@rossileiloes.com.br Para participar acesse www.rossileiloes.com.br

Ficam as executadas **NADJA GAYOSO FERREIRA, BENEDITA JOANA ANTONIA DE LIMA MEDEIROS RAMALHO, KRHTEL GROUP EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA, XFIT SUPPLEMENT EIRELI ME, ESPÓLIO DE JOAQUIM GALVÃO RAMALHO**, através da inventariante **BENEDITA JOANA ANTÔNIO DE LIMA MEDEIROS RAMALHO, Prefeitura de Osasco, demais interessados, INTIMADOS** das designações supra, caso não seja (m) localizado (a) (s) para a intimação pessoal/ postal.

Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da Lei e atenderá ao disposto no inciso I, do artigo 889 da Lei 13.105/2015 (NCPC). Os.29.09.2023

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