

# UGO ROSSI FILHO

Leiloeiro Público Oficial

## EDITAL DE PRAÇA JUDICIAL

**Edital de 1ª e 2ª Praças** - de bem imóvel e para intimação de: **ALESSANDRA MARTINI ME** ( CNPJ-06.959.405/0001-38) **ALESSANDRA MARTINI** ( CPF: 227.164.438-07), **ANDREIA MARTINI ME** ( CNPJ: 18.824.344/0001-80), **ANDREIA MARTINI** ( CPF: 195.931.068-20), **ADRIANA MARTINI** ( CPF: 118.667.328-11), coproprietário **WELLINGTON PEREIRA DE JESUS** ( CPF: 212.254.748-98), os credores, credora hipotecária, terceira interessada e demais interessados, a cerca das praças eletrônicas designadas, expedida nos autos do **CUMPRIMENTO DE SENTENÇA - Processo nº 1004738-11.2016.8.26.0048** em trâmite perante o **A VARA DO JUIZADO ESPECIAL CÍVEL E CRIMINAL DA COMARCA DE ATIBAIA – SÃO PAULO**, proposta por : **PAULO VITOR DE DEUS MATTOS** ( CPF: 336.369.268-45).

A **Dra. JULIANA FRANCA BASSETO DINIZ JUNQUEIRA**, MM. Juíza de Direito do **JUIZADO ESPECIAL CÍVEL E CRIMINAL DA COMARCA DE ATIBAIA- SP**, na forma da lei, nos termos do Art. 881, § 1º do CPC, **FAZ SABER** que levará a praça o bem abaixo descrito, através do **portal de leilões on-line da ROSSI LEILÕES** ([www.rossileiloes.com.br](http://www.rossileiloes.com.br) e <https://www.leilaoonline.net/>), nas condições seguintes:

**1 - DESCRIÇÃO DO IMÓVEL - APARTAMENTO** - Apartamento nº 203, localizado no 1º pavimento do Bloco 07, parte integrante do empreendimento imobiliário denominado **RESIDENCIAL PARQUE SAN THOMAS**, com acesso pelo nº 301 da Rua Cásper Libero. Composto de dois quartos, um banheiro, além de sala, cozinha e área de serviço, tendo uma área privativa de 55,05 m², incluída a área de 10,02 m² correspondente à vaga de garagem descoberta 283, área de uso comum de 17,86 m², totalizando 72,92 m², correspondendo-lhe uma fração ideal de 0,2502 % no terreno e nas coisas de uso comum do condomínio. O apartamento confronta pela frente com o hall de circulação, com caixa de escadas e recuos da construção, pelo lado direito e fundos com os recursos da construção e pelo lado esquerdo com o apartamento de final 1. O **RESIDENCIAL PARQUE SAN THOMAS**, do qual faz parte o bloco acima, assenta-se em terreno com área de 9.739,00 m². **Contribuinte nº 017.021.010.000 (área maior). Matrícula 108.137 do 1º CRI de São Bernardo do Campo – SP.**

**Averbações / Ônus:** Consta na referida matrícula: **AV.1 ( 01/02/2007)- HIPOTECA** em favor da **Caixa Econômica Federal**, pelo valor de R\$ 56.000,00; **AV.2 (17/02/2014)- PENHORA** de metade ideal ( 50%) do imóvel em favor de **JAM ADMINISTRAÇÃO DE IMÓVEIS S/C LTDA** extraída dos autos do Processo 118/11 da 4ª VC de Campinas - valor R\$ 46.960,83; **AV.3 ( 17/08/2015) – PENHORA** da metade ideal ( 50%) do imóvel em favor de **JAM ADMINISTRAÇÃO DE IMÓVEIS S/C LTDA** extraída dos autos da execução da 2ª VC de Campinas – Processo 0073216-60.2011.8.26.0114. valor R\$ 15.758,43.; **AV.6 (04/04/2017) PENHORA** de metade ideal ( 50%) do imóvel em favor de **MATILDE MELIS BIANCONI KALLERT** extraída dos autos do Processo 0121253-34.2009.8.26.0003 – 1ª VC da Comarca do Jabaquara, valor R\$ 65.097,89.; **AV.7 (14/07/2017) – INDISPONIBILIDADE DE BENS** de Alessandra Martini.; **AV.8 ( 31/07/2018)- PENHORA** do imóvel em favor de **SIDNEI BERNARDI** extraída dos autos do Processo 0001347-11.2013.8.26.0003 – 2ª VC da Comarca do Jabaquara – valor R\$ 165.043,42.; **AV. 9 (24/07/2019) – PENHORA EXEQUENDA.** **AV.10 (24/06/2020)- INDISPONIBILIDADE DE BENS** de Alessandra Martini.; **AV.11 (10/02/2021) - )- INDISPONIBILIDADE DE BENS** de Alessandra Martini.; **AV.12 (16/02/2021) - PENHORA** de metade ideal ( 50%) do imóvel em favor de **SOLANGE COLLESI JUBILUT**, extraída dos autos do Processo 1087711-95.2015.8.26.0100 – 41 VC do Foro Central, valor R\$ 62.691,64.; **AV.13 ( 05/04/2021) - PENHORA** do imóvel em favor do **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL PARQUE SAN THOMAS**, extraída dos autos do Processo 012747-41.2020.8.26.0564, valor R\$ 18.846,01.; **AV.14 (7/10/2021) - INDISPONIBILIDADE DE BENS** de Alessandra Martini.; **AV.15 (7/10/2021) - INDISPONIBILIDADE DE BENS** de Alessandra Martini.; **AV.16 (7/10/2021) - INDISPONIBILIDADE DE BENS** de Alessandra Martini.; **AV.17 (7/10/2021) - INDISPONIBILIDADE DE BENS** de Alessandra Martini.; **AV.18 (14/10/2021) - PENHORA** do imóvel em favor de **OMAR FARHATE**, extraída dos autos do Processo 1011153-43,2019.8.26.0003, valor R\$ 76.673,93. PS: Condomínio com

# UGO ROSSI FILHO

Leiloeiro Público Oficial

---

compelta infraestrutura de lazer e segurança.

**Débitos inscritos em dívida Ativa:** Conforme fls. 92-94 a dívida fiscal do executado sobre o referido imóvel é de **R\$ 8.985,43** atualizado até fevereiro de 2020.

**Débitos da ação:** R\$ 68.656,66 em março de 2022. Caberá ao **exequente** apresentar cálculo atualizado até a data da efetivação do praxeamento.

O produto da arrematação responderá pela dívida. **Havendo saldo remanescente, responderá o executado da ação pela diferença.**

**Os débitos tributários serão sub-rogados no preço da arrematação nos termos do Artigo 130 do CTN e reservado nos autos em favor da Municipalidade.**

**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.*

**OBSERVAÇÃO 2:** *Nos termos do artigo 843§ 1º, 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 comjuge, o companheiro, o descendente, na ordem ( artigo 876 §6º CPC).*

**VISITAÇÃO:** com agendamento.

**2 - AVALIAÇÃO TOTAL DO BEM:** R\$ 239.095,00 ( outubro de 2019) – Valor este que **atualizado até maio de 2022 é de R\$ 295.452,70 ( duzentos e noventa e cinco mil, quatrocentos e quatrocentos e cinquenta e dois reais e sessenta centavos)** O valor do imóvel deverá ser atualizado até o momento da realização do praxeamento do bem.

**3 - DATAS DAS PRAÇAS – 1ª Praça começa em 12/09/2022 às 11h00min, e termina em 15/09/2022 às 11h00min; 2ª Praça começa em 15/09/2022 às 11h01min, e termina em 06/10/2022 às 12h00min.**

**4 - CONDIÇÕES DE VENDA -** Será considerado arrematante aquele que em **1ª Praça** der lance igual ou superior ao **valor da avaliação**, ou aquele que em **2º Praça** der lance de valor igual ou superior a **60% do valor da avaliação**, 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](http://www.rossileiloes.com.br) e <https://www.leilaoonline.net/>, regulamentado pelo provimento CSM 1625/2009 do TJ-SP. 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 nº 203, localizado no 1º pavimento do Bloco 07, do empreendimento imobiliário denominado **RESIDENCIAL PARQUE SAN THOMAS, Matrícula 108.137 do 1º CRI de São Bernardo do Campo – SP.**

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

**5 - DA PUBLICAÇÃO DO EDITAL -** Conforme artito 887 § 2º do CPC, o edital será publicado eletronicamente no site do gestor, qual seja, [www.rossileiloes.com.br](http://www.rossileiloes.com.br) e [www.leilaoonline.net/](http://www.leilaoonline.net/), 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 – DO PAGAMENTO DO LANCE :**

O preço do bem arrematado deverá ser depositado através **de guia de depósito judicial do Banco do**

# UGO ROSSI FILHO

## Leiloeiro Público Oficial

---

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).

**8 - DA ARREMATAÇÃO 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 a comissão do leiloeiro fica arbitrada em 5% ( cinco por cento) que deverá ser paga à vista em 24 horas diretamente ao leiloeiro**

**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, PIX, TED ou depósito em dinheiro, no prazo de até 01 (um) dia útil a contar do encerramento da praça na conta do Leiloeiro Oficial: **Ugo Rossi Filho CPF 073.597.398-96, Banco Itaú, Agência 3004, C/C 00089-3** (Art. 884, parágrafo único do CPC e Art. 24, parágrafo único do Decreto nº 21.981/32).

**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).

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 co 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.

**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 exequete até o final de seu crédito, o eos subsequentes, ao executado.

### **11 - DO CANCELAMENTO/SUSPENSÃO DA PRAÇA OU ACORDO APÓS APRESENTAÇÃO DA MINUTA**

Em caso **de acordo, adjudicação do bem, remissão após a apresentação da minuta de edital de leilão, a comissão so Leiloeiro permance devida no aporte de 5 % ( cinco por cento) do valor do acordo.**

Neste caso, deverá o Requerente englobar no valor do acordo a comissão devida ao Leiloeiro, à título de ressarcimento das despesas.

**CONSUMADA a arrematação, no caso de desistência por parte do arrematante, nos termos do Art. 903, § 1º do CPC, a comissão do leiloerio será a este devida.**

### **12- DÉBITOS e OBRIGAÇÕES DO ARREMATANTE**

Nos termos do § Único do Artigo 130 do CNT, **os débitos tributários de caráter *propter rem* que**

# UGO ROSSI FILHO

Leiloeiro Público Oficial

---

**incidirem sobre o imóvel ficarão sub-rogados sobre o preço da arrematação.**

O bem será alienado em caráter “ Ad corpus”, no estado de conservação em que se encontra. Correrão por conta do arrematante as despesas e os custos relativos à desmontagem, desocupação e quaisquer outros custos provenientes de sua aquisição.

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, desocupação do imóvel e demais providências **serão de responsabilidade do arrematante** (Art. 901, "caput", §§ 1º e 2º e Art. 903 do CPC).

**A imissão da posse só se dará com a satisfação total do pagamento.**

**Os valores de avaliação e débitos, inclusive condominiais, 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.

**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 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](mailto:ugo@rossileiloes.com.br) Para participar acesse [www.rossileiloes.com.br](http://www.rossileiloes.com.br)

Fica intimado: **ALESSANDRA MARTINI ME; ALESSANDRA MARTINI, ANDREIA MARTINI ME, ANDREIA MARTINI, ADRIANA MARTINI**, o coproprietário **WELLINGTON PEREIRA DE JESUS**, o credor hipotecário **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, os credores **JAM ADMINISTRAÇÃO DE IMÓVEIS S/C LTDA, MATILDE MELIS BIANCONI KALLERT, SIDNEI BERNARDI, SOLANGE COLLESI JUBILUT, CONDOMÍNIO RESIDENCIAL PARQUE SAN THOMAS, OMAR FARHATE**, da terceira interessada **PREFEITURA DE SÃO BERNARDO DO CAMPO, LIPOMED CLÍNICA MÉDICA LTDA, HOSPITAL UNITY LTDA, IVANY MARIA MANCHINI BEZERRA** e 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).

São Paulo, 17 de maio de 2022.

Eu, \_\_\_\_\_, Escrevente Digitei,

Eu, \_\_\_\_\_, Escrivã(o) Diretor (a), Subscrevi.

---

**Dra. JULIANA FRANCA BASSETO DINIZ JUNQUEIRA,**  
JUIZA DE DIREITO