

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA DE SANTANA DE PARNAÍBA

FORO DE SANTANA DE PARNAÍBA

1ª VARA CÍVEL

Rua Professor Eugênio Teani, 215, ., Jardim Professor Benoa - CEP

06502-025, Fone: 11 4322-9839, Santana de Parnaíba-SP - E-mail:

parnaiba1cv@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min**ATO ORDINATÓRIO**

Processo Digital nº: **1002358-90.2017.8.26.0529**
Classe – Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Despesas Condominiais**
Exequente: **Condomínio Resort Tamboré**
Executado: **Benedito Ivo Lobo Filho e outro**

Ciência às partes acerca do edital de leilão apresentado aos autos. Os autos aguardarão na fila de decurso de prazo.

Nada Mais. Santana de Parnaíba, 15 de agosto de 2024. Eu, ____,
JOYCE FLAVIA DE SOUSA SILVA, Escrevente Técnico
Judiciário.

Edital de Hastas Públicas Eletrônicas – Leilão Único
Artigos 881 e seguintes da Lei 13.105/2015 (CPC/2015)

01ª Vara e Ofício Cível do Foro da Comarca de Santana de Parnaíba.

Edital de Leilão Único Eletrônico de Direitos Quitados de Compra e Venda e Posse sobre Bem Imóvel e para Intimação dos executados Benedito Ivo Lobo Filho (CPF 073.848.368-08) e Maria Claudia Gallo Lodo (CPF 039.387.128-21), de TSA Holding Ltda., antiga Tamboré S/A (CNPJ 61.534.319/0001-91) na(s) pessoa(s) de seu(s) representante(s) legal(ais), Resort Tamboré Empreendimentos Ltda. (CNPJ 05.906.155/0001-05), na(s) pessoa(s) de seu(s) representante(s) legal(ais), da Prefeitura do Município de Santana de Parnaíba (CNPJ 46.522.983/0001-27), da União Federal (CNPJ 26.994.558/0001-38), na pessoa do Ilmo. Sr. Dr. Procurador - Chefe da 3ª Região da Fazenda Nacional, além de eventuais ocupantes desconhecidos, e, por fim, do(s) exequente(s) Condomínio Resort Tamboré (CNPJ 09.157.580/0001-08), na(s) pessoa(s) de seu(s) representante(s) legal(ais), expedido nos autos da Execução de Título Extrajudicial nº 1002358-90-2017.8.26.0529.

O(a) Dr(a). Natália Assis Mascarenhas, MM Juiz(a) de Direito da 01ª Vara Cível do Foro da Comarca de Santana de Parnaíba, na forma da lei e etc., faz saber que por meio do sistema gestor de leilões eletrônicos Casa Reis Leilões, de titularidade do leiloeiro oficial Eduardo dos Reis (Jucesp nº 748), levará às hastas públicas o Bem ao final descrito.

O Leilão Único Eletrônico terá início dia 04 (quatro) de Setembro de 2024, 13:00: e término dia 03 (três) de Dezembro de 2024, 13:00:00 horas, ocasião em que o Bem será entregue a quem mais der, rejeitados lances inferiores ao equivalente a 50% (cinquenta por cento) do valor da avaliação atualizada do respectivo lote, afastado com isto o preço vil (art. 885 e parágrafo único do art. 891 do CPC/2015).

Da Hospedagem das Hastas Públicas. Os leilões eletrônicos estão hospedados no seguinte endereço:

<https://www.casareisleiloes.com.br/lote/ape-alto-padrao-em-tambore-por-50-do-preco/4357/>

Das Condições de Oferta. O Bem será ofertado para arrematação em lote único (art. 893 do CPC/2015), no estado de conservação em que se encontra, em caráter "*ad corpus*", sendo que as áreas mencionadas são meramente enunciativas e repetitivas das dimensões constantes dos registros imobiliários, 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.

O Pagamento do Preço da Arrematação será realizado à vista ou parcelado em até 03 (três) vezes, com pelo menos 50% (cinquenta por cento) à vista, cf. art. 892 do CPC/2015, por meio de depósito judicial e sob pena de desfazimento da arrematação.

As duas parcelas subsequentes, de 25% (vinte e cinco por cento) do valor da arrematação cada, deverão ser depositadas em juízo no mesmo dia dos meses subsequentes, devidamente atualizadas pela Tabela Prática do TJSP. A

Os lances para pagamento à vista do preço serão formulados eletronicamente, na sala de hospedagem das hastas públicas e o interessado em formular lances deverá estar previamente cadastrado no sistema gestor e habilitado para as hastas públicas de seu interesse.

Após cadastro e aprovação, a solicitação de habilitação para participar das hastas públicas será formulada na sala de hospedagem dos respectivos leilões, bastando clicar no botão "Habilite-se" ali disponível.

As propostas para pagamento parcelado do preço devem respeitar os parâmetros do art. 895 do CPC/2015 e ser apresentadas de maneira eletrônica também na sala de hospedagem dos leilões, em ambiente exclusivo e distinto daquele para captação de ofertas para pagamento à vista do preço.

Para formular proposta para pagamento parcelado do preço o usuário deverá estar cadastrado no sistema gestor e habilitado para as hastas públicas de interesse, assim como para apresentação de lances para pagamento à vista.

Cada uma das parcelas do preço será acrescida de correção monetária calculada a partir da data da arrematação até o dia do pagamento e com base na tabela prática do E. TJSP para cálculos judiciais.

A captação de propostas para pagamento ocorrerá até o exato momento da captação do primeiro lance para pagamento à vista.

O lance para liquidação à vista do preço sempre prevalecerá sobre propostas de pagamento parcelado, nos termos do § 7º do art. 895 do CPC.

A comissão devida ao leiloeiro oficial será de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação e correrá por conta do arrematante, cf. parágrafo único do art. 884 do CPC/2015, e será paga no ato da arrematação, sob pena de desfazimento, por meio de depósito endereçado para conta corrente em instituição bancária a ser indicada pelo sistema gestor na ocasião a aquisição judicial.

A comissão devida ao leiloeiro oficial titular do sistema gestor judicial não está incluída no valor do lance e não será devolvida ao arrematante em nenhuma hipótese, salvo se a arrematação for desfeita por razões alheias à vontade do arrematante e mediante determinação judicial.

Bem Ofertado: Direitos Quitados de Compra e Venda e Posse sobre 01 (um) Apartamento nº 34-A, localizado no 2º pavimento-tipo ou 3º andar do Edifício Arpoador - Bloco A, integrante do empreendimento denominado Condomínio Resort Tamboré, situado na Alameda Marcos Penteado de Ulhôa Rodrigues nº 3.800, e Alameda Gregório Bogossian Sobrinho, no município de Santana de Parnaíba, comarca de Barueri, com a área privativa coberta de edificada de 133,11m² (incluindo a área de depósito de 2,73m², de uso privativo e localizada no andar, a área comum coberta de 74,332 m² (incluído o direito de uso de 02 duas vagas sucessivas de garagem indeterminadas com auxílio de

manobristas/garagistas), área comum descoberta de 76,191m², e a área total de 283,633 m², corresponde-lhe a uma fração ideal de 0,2469 % no terreno e nas demais coisas comuns de propriedade do condomínio.

O Condomínio Resort Tamboré é composto por 07 (sete) torres de uso residencial, hall de entrada, elevadores, parquinho, pista de skate, quadra poliesportiva, quadra de tênis, churrasqueira, academia, sala de ginástica, piscina coberta, piscina descoberta, lagos, salão de jogos, salão de festas, berçário, salão de beleza, lanchonete e vagas de garagem.

o imóvel apregoado é composto por sala de estar e de jantar com terraço, lavabo, suíte com closet, três dormitórios, banheiro, cozinha, e área de serviço com dependência de empregada, tendo instalações elétricas e hidráulicas completas e peças sanitárias em estado regular..

Matrícula nº 151.303 do 01º de CRI de Barueri.

Inscrição Municipal nº: 24452.44.48.0002.01.034.

A Matrícula do Imóvel indica figura como proprietária do domínio direto a União Federal (CNPJ 26.994.558/0001-38),

figura como proprietária do domínio útil Tamboré S/A (CNPJ 61.534.319/0001-91), atual TSA Holding Ltda.; e

a penhora executada não foi levada a averbação.

Às fls. 48/65 está acostada cópia simples documento de origem dos direitos apregoados, consistente no "*Instrumento Particular e Promessa de Venda e Compra*" celebrado em 23 de novembro de 2009 e tendo por objeto a unidade 34-A, localizada no 3º andar, do Condomínio Resort Tamboré, situada na Alameda Marcos Penteado de Uilhôa Rodrigues, 3.800, cidade de Santana de Parnaíba/SP, devidamente registrada na Matrícula nº 151.303, do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Barueri.

Ali, na "*qualidade de PROMITENTE VENDEDORA*" comparece a então "*TAMBORÉ S/A, sociedade com sede na Capital do Estado de São Paulo, na*

Rua São Bento, nº 329, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 61.534.319/0001-91, representada, por força da procuração lavrada, em 04 de Junho de 2.004, nas notas do Tabelião de Notas e Protestos de Letras e Títulos da Comarca de Barueri, Estado de São Paulo (livro nº. 400, fls. 158/160), nos termos da letra "b", do artigo 31, da Lei 4.591/64, pela INCORPORADORA e única responsável por todos os direitos e obrigações oriundos deste contrato, RESORT TAMBORÉ EMPREENDIMENTOS LTDA., sociedade com sede na Cidade desta Capital, do Estado de São Paulo, na Rua Afonso Sardinha, nº. 95, sala 104 A, inscrita no CNPJ/MF sob o nº. 05.906.155/0001-05, a qual, por sua vez é representada legalmente neste ato, por MAURO SANTI"; e por outro lado, na condição de PROMITENTES COMPRADORES, BENEDITO IVO LODO FILHO (CPF 073.848.368-08) e MARIA CLAUDIA GALLO LODO (CPF 039.387.128-21), enquanto casados sob o regime da comunhão parcial de bens na vigência da lei 6515/77 - pags. 48/65.

Em 23 de junho de 2021, às fls. 243/24, ingressou Resort Tamboré Empreendimentos Ltda. (CNPJ 05.906.155/0001-05) para dizer que "*a unidade já se encontra quitada com a Terceira Interessada*" e que "*os Executados foram notificadas para que efetuem imediatamente a transferência de titularidade do imóvel*".

Nada disto foi levado a registro ou averbação na matrícula do imóvel.

Posse. Os executados permanecem no exercício da posse do imóvel.

Débitos Tributários. O leiloeiro logrou verificar que o atual número de inscrição do imóvel no cadastro municipal de contribuintes é 24452.44.48.0002.01.034.

Pesquisa feita em em 26 de julho de 2024 indicou que sobre o imóvel pesam débitos de IPTUs inscritos na dívida ativa e cujos valores originais são: ano 2013: R\$ 2.066,18; ano 2014: R\$ 2.254,01; ano 2015: R\$ 2.254,01; ano 2016: R\$ 2.254,01; ano 2021: R\$ 4.693,40; ano 2023: R\$ 4.026,90; ano 2023: R\$ 3.361,86.

O valor original do IPTU 2024 de R\$ 2.602,34.

Verifica-se o processamento de Execução Fiscal nº 1004958-84.2017.8.26.0529 do SEF Setor das Execuções Fiscais do Foro de Santana de Parnaíba e promovida pela Prefeitura Municipal local para cobrança de IPTUs devidos pelo imóvel sob análise nos anos 2013 até 2016.

Débitos de Condomínio. Trata-se de Execução de Título Extrajudicial para cobrança de cotas condominiais devidas pelo apartamento nº 34 do Bloco A (Edifício Arpoador) do Condomínio Resort Tamboré desde maio de 2016 - fls. 01/04.

O valor da execução atingia a monta de R\$ 96.204,36 em setembro de 2020 - pags. 203/207.

Avaliação Original: R\$ 1.325.000,00 em out/2023.

Avaliação Atualizada: R\$ 1.37.0978,89 em jul/2024.

Crédito Executado. O valor da execução atingia a monta de R\$ 96.204,36 em setembro de 2020 - pags. 203/207.

Dispositivos legais. Além de cada um dos dispositivos legais acima citados, serão aplicados na alienação em voga o parágrafo único do artigo 130 do Código Tributário Nacional, para fins de sub-rogação dos débitos tributários de caráter propter rem sobre o produto da arrematação, se o caso; os artigos 1499 a 1501 do Código Civil, para fins de levantamento da hipoteca, se o caso; além de quaisquer outras normas e dispositivos legais cujo MM Juízo expropriatório entenda pertinentes e cabíveis.

Do Acordo ou Remição da Execução. Na hipótese de remição ou acordo após a realização da alienação, aquele que remir a execução ou pagar a dívida deverá efetuar também o pagamento da comissão devida ao leiloeiro oficial, equivalente a 5% (cinco por cento) do valor da arrematação, nos termos do § 4º do artigo 267 das Normas de Serviço da Corregedoria Geral do Poder

Judiciário de São Paulo e conforme já decidido pelo E. STJ em caso análogo (Resp 185656-DF, 3ª. T, Rel. Min. Ari Pargendler, DJU 22/10/2001, p. 00317); e, na hipótese de remição ou acordo após a publicação do edital de hastas públicas, aquele que remir a execução ou pagar a dívida deverá efetuar também o pagamento da comissão devida ao leiloeiro oficial, equivalente a 5% (cinco por cento) do valor pago para satisfação da execução, conforme acima.

Do Cancelamento ou Suspensão das Hastas Públicas. Nos termos do Art. 7º, § 3º da Resolução nº 236 do CNJ, caso as hastas públicas vierem a ser canceladas ou suspensas após a publicação do edital, especialmente em razão de acordo entre as partes ou pagamento da dívida, será devido o reembolso das despesas suportadas pelo leiloeiro, as quais deverão ser pagas pela parte requerida ou aquela que der causa ao cancelamento.

Recursos. Dos autos não se verifica recurso pendente de julgamento.

Informações e Observações Finais. O r. despacho de pags. 409/411 determinou:

"Deverá constar do edital, também, que os bens serão vendidos no estado de conservação em que se encontram, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas e que até o início do leilão, o interessado poderá apresentar, diretamente em juízo, proposta de aquisição por preço não inferior à avaliação, observado o disposto no art. 895, do Código de Processo Civil.

Consigne-se no edital que no caso de alienação judicial, os créditos que recaem sobre o bem, inclusive os de natureza "propter rem", sub-rogam-se sobre o respectivo preço, não devendo o arrematante arcar com nenhum outro valor além do preço da aquisição, nos termos do art. 908, §1.º do Código de Processo Civil, salvo a comissão do leiloeiro fixada em 5%.

As dívidas condominiais preferem a todas as demais (tributárias, trabalhistas,

etc). Quanto às dívidas tributárias, há disposição expressa no parágrafo único do artigo 130 do Código Tributário Nacional. Quanto às demais dívidas, aplica-se o referido artigo por analogia. A aquisição em leilão judicial é originária, o arrematante não arcará com nenhum outro valor além do valor do lance e da comissão do leiloeiro".

Correrão por conta do arrematante todas as providências e despesas necessárias para a transmissão da propriedade dos imóveis, inclusive o pagamento de ITBI Imposto de Transmissão de Bens Imóveis, laudêmio, aforamento, tarifas, emolumentos, registros e averbações cartorárias, extração de certidões e demais documentos; bem como as despesas necessárias para a desocupação dos imóveis e a efetiva imissão na posse.

Intimações. Pelo presente edital ficam intimados das designações e dos termos supra, na hipótese de não localizados para intimações pessoais, Benedito Ivo Lobo Filho , (CPF 073.848.368-08), Maria Claudia Gallo Lodo (CPF 039.387.128-21), TSA Holding Ltda., antiga Tamboré S/A (CNPJ 61.534.319/0001-91) na(s) pessoa(s) de seu(s) representante(s) legal(ais), Resort Tamboré Empreendimentos Ltda. (CNPJ 05.906.155/0001-05), na(s) pessoa(s) de seu(s) representante(s) legal(ais), Prefeitura do Município de Santana de Parnaíba (CNPJ 46.522.983/0001-27), União Federal (CNPJ 26.994.558/0001-38), na pessoa do Ilmo. Sr. Dr. Procurador - Chefe da 3ª Região da Fazenda Nacional, além de eventuais ocupantes desconhecidos, e, por fim, o(s) exequente(s) Condomínio Resort Tamboré (CNPJ 09.157.580/0001-08), na(s) pessoa(s) de seu(s) representante(s) legal(ais).

E para que produza seus efeitos de direito, será o presente edital afixado e publicado na forma da lei.

São Paulo, 26 de Julho de 2024. Eu, , Escrevente, digitei. Eu, , Escrivã(o) Diretor(a), subscrevi.

Natália Assis Mascarenhas
Juiz(a) de Direito