

Lote em Leilão Judicial

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

Processo nº 1002358-90-2017.8.26.0529.

Da Descrição.

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 Municipalidade / INCRA nº 24452.44.48.0002.01.034

Da Matrícula do Imóvel.

Da Matrícula do imóvel sob análise se verifica o seguinte:

figura como proprietária do domínio direto a União Federal (CNPJ);

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 Ulhôa 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 Paula (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 n°. 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.

Da Posse do Imóvel.

Os executados permanecem no exercício da posse do imóvel.

Dos Débitos de Condomínios.

Trata-se de Execução de Título Extrajudicial para cobrança de cotas

condomínias 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.

Dos Débitos de IPTU ou ITR.

Inscrição Municipalidade / INCRA nº 24452.44.48.0002.01.034

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.

Da Avaliação do Imóvel.

Valor da Avaliação Original R\$ 1.325.000,00 para out/2023

Valor Avaliação Atualizado R\$ 1.37.0978,89 para jul/2024

Datas e horários do Leilão.

Início: 4 (quatro) de Setembro de 2024, 13:00:00 horas

Término: 3 (três) de Dezembro de 2024, 13:00:00 horas

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/>