

## EDITAL DE PRAÇA JUDICIAL

**Edital de 1ª e 2ª Praça de DOMÍNIO ÚTIL POR AFORAMENTO** de BENS IMÓVEIS e para intimação das requeridas **CFMC PARTICIPACOES LTDA.** (CNPJ 11.418.471/0001-30), **VPAR PARTICIPACOES - EIRELI** (CNPJ 11.397.424/0001-58), **CLAVI AIR OFFICES EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.** (CNPJ 12.621.143/0001-08), da proprietária do domínio direto e credora tributária **UNIÃO FEDERAL**, do credor tributário **MUNICÍPIO DE BARUERI**, do credor **EDIFÍCIO AIR OFFICES** (CNPJ 28.240.475/0001-74) e demais interessados, expedido nos autos da AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C/C INDENIZAÇÃO – CUMPRIMENTO DE SENTENÇA nº 1010131-51.2016.8.26.0068 em trâmite na **2ª Vara Cível da Comarca de Barueri/SP**, requerida por **MONICA GARCIA FOGAZZA REGO** (CPF 104.577.518-51) e **JOSÉ ROBERTO REGO** (CPF 086.341.618-70).

A Dra. Daniela Nudeliman Guiguet Leal, Juíza de Direito, na forma da Lei, etc., nos termos do Art. 881, § 1º do CPC, **FAZ SABER** que levará a praça os bens abaixo descritos, através do portal de leilões on-line da **GAIA LEILÕES** ([www.gaialeiloes.com.br](http://www.gaialeiloes.com.br)), em condições que segue:

### 1. DESCRIÇÃO DOS BENS:

**LOTE 001 - DOMÍNIO ÚTIL POR AFORAMENTO** – Escritório nº 211, localizado no 2º andar do empreendimento denominado Edifício Air Offices, situado na Avenida Andrômeda, nº 723, do loteamento denominado Green Valley, no Bairro Alphaville, Distrito, Município e Comarca de Barueri, deste Estado, que assim se descreve: possui a área privativa coberta edificada de 30,3000m<sup>2</sup>, a área coberta comum edificada de 44,4573m<sup>2</sup> (nela incluída o direito de uso de 01 vaga indeterminada, com auxílio de manobrista na garagem, localizada em um dos subsolos 1º, 2º, 3º, 4º ou 5º), perfazendo a área total edificada de 74,7573m<sup>2</sup>, a área comum descoberta de 0,4836m<sup>2</sup>, totalizando a área real construída mais descoberta de 75,2409m<sup>2</sup>, correspondendo-lhe como parte inseparável, a uma fração ideal no solo e nas outras partes comuns do edifício de 0,2003%. Inscrição Municipal nº 24453.23.38.0176.01.027.1. RIP – SPU nº 6213.0125070-80. Matrícula nº 197.969 do CRI da Comarca de Barueri/SP. AVALIAÇÃO: R\$ 255.954,77 (agosto/2021 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP). **ÔNUS:** Consta da referida matrícula, conforme **Av.04 (30/12/2020)**, a PENHORA EXEQUENDA. Conforme pesquisa realizada junto à Prefeitura Municipal, referido imóvel possui débitos de IPTU, inscritos em Dívida Ativa, referentes aos exercícios de 2019 e 2020, no valor de R\$ 419,31 (até 25/08/2021), bem como não inscritos, referentes ao exercício atual (parcelas 1 a 4), no valor de R\$ 166,18 (até 25/08/2021), **totalizando R\$ 585,49 (até 25/08/2021)**. Conforme pesquisa realizada junto à Secretaria do Patrimônio da União – SPU, referido imóvel possui débito de Foro, referente ao exercício de 2021, **no valor de R\$ 103,82 (até 25/08/2021)**. Consta dos autos, às fls. 437/443, a existência de débitos condominiais, **no valor de R\$ 1.068,02 (até 31/08/2021)**.

**LOTE 002 - DOMÍNIO ÚTIL POR AFORAMENTO** – Escritório nº 310, localizado no 3º andar do empreendimento denominado Edifício Air Offices, situado na Avenida Andrômeda, nº 723, do loteamento denominado Green Valley, no Bairro Alphaville, Distrito, Município e Comarca de Barueri, deste Estado, que assim se descreve: possui a área privativa coberta edificada de 29,7000m<sup>2</sup>, a área coberta comum edificada de 44,4573m<sup>2</sup> (nela incluída o direito de uso de 01 vaga indeterminada, com auxílio de manobrista na garagem, localizada em um dos subsolos 1º, 2º, 3º, 4º ou 5º), perfazendo a área total edificada de 74,1573m<sup>2</sup>, a área comum descoberta de 0,4836m<sup>2</sup>, totalizando a área real construída mais descoberta de 74,6409m<sup>2</sup>, correspondendo-lhe como parte inseparável, a uma fração ideal no solo e nas outras partes comuns do edifício de 0,1980%. Inscrição Municipal nº 24453.23.38.0176.01.042.1. RIP – SPU nº 6213.0125085-67. Matrícula nº 197.984 do CRI da Comarca de Barueri/SP. AVALIAÇÃO: R\$ 250.893,08 (agosto/2021 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP). **ÔNUS:** Consta da referida matrícula, conforme **Av.04 (30/12/2020)**, a PENHORA EXEQUENDA. Conforme pesquisa realizada junto à Prefeitura Municipal, referido imóvel possui débitos de IPTU, referentes ao exercício atual (parcelas 1 a 4), **no valor de R\$ 164,84 (até 25/08/2021)**. Conforme pesquisa realizada junto à Secretaria do Patrimônio da União – SPU, referido imóvel possui débitos de Foro, referentes aos exercícios de 2019 a 2021, **no valor de R\$ 296,58 (até 25/08/2021)**. Consta dos autos, às fls. 430/436, a existência de débitos condominiais, **no valor de R\$ 1.163,95 (até 31/08/2021)**.

2. **AVALIAÇÃO TOTAL DOS BENS: R\$ 506.847,85 (agosto/2021 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP).**
3. **DÉBITO EXEQUENDO: R\$ 371.561,70 (julho/2021 - Conforme fl. 419 dos autos).**
4. **VISITAÇÃO:** Não há visitação.
5. **DATA DAS PRAÇAS:** 1ª Praça começa em 11/11/2021, às 10hs00min, e termina em 11/11/2021, às 18hs00min e; 2ª Praça começa em 11/11/2021, às 18hs01min, e termina em 02/12/2021, às 10hs00min.
6. **LEILOEIRA OFICIAL:** Os leilões serão conduzidos pela Sra. Priscila da Silva Jordão, Leiloeira Oficial, matriculada na JUCESP sob nº 1.081.
7. **CONDIÇÕES DE VENDA:** Será considerado arrematante aquele que der lance igual ou superior ao valor da avaliação (1ª Praça) ou aquele que der lance de valor igual ou superior a 50% do valor da avaliação (2ª Praça).

O pagamento deverá ser feito de uma única vez, em até 24 horas após ter sido declarado pela Leiloeira Oficial como vencedor.

Caso nos Leilões não haja lance para pagamento à vista, serão admitidas propostas escritas de arrematação de forma parcelada, (obrigatoriamente encaminhadas via sistema do site, nos termos do Art. 22, parágrafo único da Resolução nº 236 do CNJ), necessário sinal não inferior a 25% do valor da proposta, e o restante em até 30 meses, mediante correção mensal pelo índice do E. TJ/SP, prevalecendo a de maior valor, que estarão sujeitas a apreciação pelo MM. Juízo da causa (Art. 891, parágrafo único, Art. 895, §§ 1º, 2º, 7º e 8º do CPC, e prazos conforme AI 2132770-30.2017.8.26.0000 do TJ/SP).

8. **PAGAMENTO:** O preço do(s) bem(ns) arrematado(s) deverá ser depositado através de guia de depósito judicial do Banco do Brasil gerada no <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).

Não sendo realizado o depósito da oferta no prazo estipulado e/ou o pagamento de sua comissão, a Leiloeira Oficial comunicará o fato ao MM. Juízo responsável, informando os lances imediatamente anteriores, para que sejam submetidos à apreciação judicial, sem prejuízo da aplicação de sanção prevista no art. 897 do CPC, ao arrematante remisso. Além disso, arcará o arrematante remisso com todos os ônus e implicações, decorrentes de sua omissão, inclusive, para a obtenção de novos documentos e ressarcimento das despesas para a realização da Praça.

O inadimplemento autoriza o requerente 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 ação em que se deu a arrematação (Art. 895, § 4º e 5º do CPC).

9. **COMISSÃO DA LEILOEIRA:** 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação (não incluso no valor do arremate), e deverá ser paga mediante DOC, TED ou depósito em dinheiro, no prazo de até 01 (um) dia útil a contar do encerramento da praça na conta da empresa, que será enviada por e-mail ao arrematante.

A comissão da Leiloeira Oficial não será devolvida ao arrematante em nenhuma hipótese, salvo se a arrematação for desfeita por determinação judicial ou por razões alheias à vontade do arrematante, deduzidas as despesas incorridas.

10. **INADIMPLEMENTO:** Em caso de falta de pagamento ou desistência imotivada do arrematante/proponente a qualquer momento, será cobrada multa moratória no valor de 5% (cinco por cento) da arrematação em favor da Leiloeira Oficial, sem prejuízo de demais sanções aplicadas pelo MM. Juízo da causa, bem como poderá ainda a Leiloeira Oficial emitir título de crédito, para a cobrança de tais valores, encaminhando-o a protesto por falta de pagamento, se for o caso, sem prejuízo da execução prevista no artigo 39, do Decreto nº 21.981/32, além da inclusão do arrematante/proponente nos serviços de proteção ao crédito.

- 11. CANCELAMENTO APÓS A PUBLICAÇÃO DO EDITAL:** Nos termos do Art. 7º, § 3º da Resolução nº 236 do CNJ, caso a(s) Praça(s) seja(m) cancelada(s)/suspensa(s) após a publicação do edital, especialmente em razão de acordo entre as partes ou pagamento da dívida, será devido o reembolso das despesas suportadas pela Leiloeira Oficial, que serão pagas pela parte requerida ou aquela que der causa ao cancelamento.
- 12. DÉBITOS E OBRIGAÇÕES DO ARREMATANTE:** Eventuais débitos de IPTU/ITR, foro e laudêmio - quando o caso e demais tributos incidentes sobre o imóvel, bem como os débitos de condomínio - que possuem natureza *propter rem*, terão preferência sobre os demais e serão pagos com o produto da arrematação (mediante apresentação de extrato pelo arrematante ao MM. Juízo da causa), 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(s) bem(ns) será(ão) alienado(s) em caráter *ad corpus* e no estado de conservação em que se encontra(m), sendo a verificação documental, de gravames/credores e de área, sob responsabilidade do arrematante, bem como de eventual regularização, que se faça necessária. 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.
- 13. FRAUDE:** Aquele que, tentar fraudar a arrematação, além da reparação do dano na esfera cível - arts. 186 e 927 do Código Civil, ficará sujeito às penalidades do artigo 358 do Código Penal: *Art. 358 - Impedir, perturbar ou fraudar arrematação judicial; afastar ou procurar afastar concorrente ou licitante, por meio de violência, grave ameaça, fraude ou oferecimento de vantagem: Pena - detenção, de 2 (dois) meses a 1 (um) ano, ou multa, além da pena correspondente à violência.*
- 14. DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS:** Pessoalmente perante o Ofício onde estiver tramitando a ação, ou no escritório da leiloeira, localizado na Avenida Paulista, 302, Conjunto 50, Bela Vista, CEP 01310-000, São Paulo/SP, ou ainda, pelo telefone (11) 3135-5689 e e-mail [contato@gaialeiloes.com.br](mailto:contato@gaialeiloes.com.br). Para participar acesse [www.gaialeiloes.com.br](http://www.gaialeiloes.com.br).
- 15. PARTICIPAÇÃO NAS PRAÇAS:** Os interessados deverão se cadastrar no site [www.gaialeiloes.com.br](http://www.gaialeiloes.com.br) e se habilitar acessando a página desta Praça, para participação on-line, com antecedência de até 01 (uma) hora antes do horário previsto para o término da 1ª ou da 2ª Praça, observadas a condições estabelecidas neste edital. Aquele que se habilitar para a 1ª Praça estará automaticamente habilitado para a 2ª Praça.

Ficam as requeridas **CFMC PARTICIPACOES LTDA., VPAR PARTICIPACOES - EIRELI, CLAVI AIR OFFICES EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.**, a proprietária do domínio direto e credora tributária **UNIÃO FEDERAL**, o credor tributário **MUNICÍPIO DE BARUERI** e demais interessados **INTIMADOS** das designações supra, bem como da penhora realizada em data de 02/12/2020, caso não seja(m) localizado(s) para a intimação pessoal/postal. Dos autos não consta recurso ou causa pendente de julgamento. Será o presente Edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei.

Barueri, 25 de agosto de 2021.

Eu, \_\_\_\_\_, Escrevente, digitei.

Eu, \_\_\_\_\_, Coordenador(a), subscrevi.

---

**DANIELA NUDELIMAN GUIGUET LEAL**

**JUIZA DE DIREITO**