

SÍNTESE DO PROCESSO

AÇÃO	PROCESSO
Execução de título extrajudicial	Digital

JUÍZO - COMARCA	NÚMERO DO PROCESSO
5ª Vara Cível do Foro da Comarca de Mauá/SP	1003143-18.2014.8.26.0348
E-MAIL CARTÓRIO	Maua5cv@tjsp.jus.br

NOME JUIZ	Dr. Rodrigo Soares
-----------	--------------------

RESUMO DO PROCESSO E OBSERVAÇÃO SOBRE O CASO

Ajuizada a ação. Citado o Executado. Pedido de penhora de imóvel deferido. Termo de penhora lavrado. Intimação da penhora positiva. Avaliação deferida. Pedido de suspensão da avaliação pela Executada, em razão de oposição de Embargos à Penhora nº 1008268-30.2015.8.26.0348. Avaliação realizada. Homologado valor de avaliação com nomeação da Zukerman para o leilão. Executado informa que não foi intimado para se manifestar sobre o laudo de avaliação, sendo-lhe devolvido o prazo para tanto. Apresentada a impugnação ao laudo de avaliação, a qual foi rejeitada, seguida de ordem para dar sequência ao leilão pela Zukerman. Impugnação apresentada pelo Executado de impenhorabilidade do bem. Determinada a suspensão do leilão nos autos dos Embargos à Penhora. Pedido de alteração da penhora para outro imóvel. Deferida penhora da parte ideal de 50% do imóvel novo. Termo de penhora lavrado. Avaliação apresentada. Leilão do veículo deferido, nomeando-se a Zukerman. Leilão negativo. Leilão deferido pela Zukerman do veículo. Leilão negativo. Terceiro leilão dos veículos pela Zukerman. Leilão negativo. Determinada a suspensão dos autos. Autos desarquivados, com penhora SISBAJUD, que foi infrutífera. Suspensão da demanda. Autos desarquivados. Avaliação deferida e realizada. Ofício expedido à PM Santo André para informar e trazer documentos de eventual apossamento administrativo do imóvel penhorado. PM de Santo André informou que o apossamento é da Prefeitura de Rio Grande da Serra, uma vez que o imóvel faz divisa com esse outro município (sendo 10% de Santo André e 90% de Rio Grande da Serra). Expedido ofício à PM de Rio Grande da Serra. Prefeitura de Rio Grande da Serra informou que a intervenção foi feita por vereador de Santo André e por particulares. Determinado o leilão do imóvel, nomeando-se a Webleilões.

Observação sobre o deságio: O magistrado estipulou que "o valor mínimo em segunda praça será de 60% sobre a cota parte do executado equivalente a 50% do bem (a quota parte do coproprietário equivalente a 50% do imóvel será preservado integralmente." Desse modo precisamos calcular. A fração ideal do executado é a metade do imóvel e apenas sobre esta deve incidir o deságio estipulado de 60%. Portanto, tem-se que 60% de 50% (fração do executado) é igual a 30, ou seja sobre o todo (100%) vai diminuir o deságio aplicável ao executado, 100% subtraindo 30% é igual a 70%. Conclusão, o deságio em segunda praça será de 70% sobre o valor de primeira praça.

Melissa.

REPRESENTAÇÃO PROCESSUAL – EXEQUENTE(s) / AUTOR(es)	FOLHA(S)	SITUAÇÃO
Hedge Atrium Shopping Santo André Fundo de Investimento Imobiliário FII , CNPJ nº 12.809.972/0001-00, na pessoa de seu representante legal Avenida Horácio Lafer, 160, 9º andar, parte, Itaim Bibi, São Paulo/SP, CEP 04538-080 Advogados: Cristiano Silva Colepicolo, OAB/SP nº 291.906; Gabriel Tosetti Silveira, OAB/SP nº 252.852; Fernanda Altino Oliveira, OAB/SP nº 316.456	XX	XX

REPRESENTAÇÃO PROCESSUAL – EXECUTADO(s) / RÉU(s)	FOLHA(S)	SITUAÇÃO
Leneeverson Arruda Pinto Alves , CPF nº 172.428.748-66 Rua José Moreira, nº 271, Mauá/SP, Cep.: 09.341-120 Advogada: Marlene Fonseca Machado, OAB/SP nº 178.912	XX	XX

TERCEIROS INTERESSADOS	FOLHA(S)	SITUAÇÃO
Prefeitura Municipal de Santo André , CNPJ nº 46.522.942/0001-30, na pessoa de seu representante legal Praça Quarto Centenário, 01, Centro, Santo André/SP, CEP 09015-080	XX	XX
Marcos Aurelio Alves , CPF nº 156.056.028-29 (cônjuge)	Fls. 119 – infromaç ão de que Marcos faleceu.	

CITAÇÃO(ÕES)	FOLHA(S)	SITUAÇÃO
Data 23/07/2014	64	Ok

SENTENÇA E/OU DECISÃO QUE PROCESSA O FEITO	FOLHA(S)	SITUAÇÃO
Data XX/XX/XXXX	XX	XX

TRANSITO EM JULGADO	FOLHA(S)	SITUAÇÃO
Data XX/XX/XXXX	XX	XX

INÍCIO DO CUMPRIMENTO DE SENTENÇA/PROSSSEGUIMENTO DA EXECUÇÃO	FOLHA(S)	SITUAÇÃO
Data XX/XX/XXXX	XX	XX

TERMO(S) DE PENHORA	FOLHA(S)	SITUAÇÃO
Expedido em 08/09/2015	97	Ok
Expedido em 23/10/2017 – M. 54.405	314	Ok
Expedido em 05/12/2017 – veículos	329	Ok

LOCALIZAÇÃO DO BEM
Avenida José Moreira, nº 271, Jd. Quarto Centenário, Mauá/SP, CEP 09341-120
Rua Valeriano Carreira, Lote 6 da Quadra A, esquina com a Rua Quatro, atualmente denominada por Estrada Doná Maratona, Santo André/SP.

DEPOSITÁRIO(S)	FOLHA(S)
Leneeverson Arruda Pinto Alves	97

INTIMAÇÃO DO(S) EXECUTADO(S)	FOLHA(S)	SITUAÇÃO
23/10/2015 - penhora	111	Ok

INTIMAÇÃO DO CREDOR(ES) FIDUCIÁRIO/HIPOTECÁRIO (S)	FOLHA(S)
XX/XX/XXXX	XX

DÉBITO(S) FIDUCIÁRIO/HIPOTECÁRIO(S)	FOLHA(S)	SITUAÇÃO
XXXXXXXXXXXX	XX	XX

DESCRIÇÃO DO(S) BEM(NS) PENHORADO(S) A SER(EM) LEILOADO(S)	FOLHA(S)
terreno constituído pela chácara 6, da quadra "A", do loteamento denominado "Chácaras Carreira", situado no perímetro urbano desta cidade, medindo 65,00 metros defrente para a rua Um, do lado direito de quem vem da rua olha para o terreno mede 115,50 metros, dividindo com o lote 5-A., do lado esquerdo mede 101,00 metros, dividindo com a rua 4, e, nos fundos mede 60,00 metros dividindo com o lote 07, encerrando a área de 6.330ms². Cadastro Municipal nº 31.051.007. Matrícula nº 54.405 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Santo André/SP.	XX

INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES DO(S) BEM(NS) A SER(EM)	EMISSION
Conforme consta no Laudo de Avaliação, o imóvel está em area de proteção de mananciais, sujeita a restrições para seu uso e construção, devendo-se consultar a Prefeitura de Rio Grande da Serra. Há evidências de apossamento administrativo no local, pois foram verificados equipamentos para atividades físicas e de lazer para uso público e de cunho Municipal, porém sem ter sido encontrado nada a respeito de	Perito

desapropriação.	
-----------------	--

DIREITOS OU PROPRIEDADE	Propriedade
-------------------------	-------------

ÔNUS E GRAVAMES* vide matrícula do imóvel

REGISTRO	DATA	ATO	PROCESSO/ORIGEM	BENEFICIÁRIO/ OBSERVAÇÕES
AV. 6	14/07/2023	Penhora exequenda	1003143-18.2014.8.26.0348, 5ª Vara Cível do Foro da Comarca de Mauá/SP	O exequente.

VALOR DE AVALIAÇÃO DO(S) BEM(NS)	FOLHA(S)
R\$215.000,00 (duzentos e quinze mil reais) (março/2021). Valor atualizado: R\$279.952,64 (duzentos e setenta e nove mil, novecentos e cinquenta e dois reais e sessenta e quatro centavos) (setembro/2025)	645/677

DÉBITO(S) FISCAL(IS)
R\$ 00,00 (em novembro/2023 – fls. 840/841) (Impostos, multas e taxas).

PLANILHA DE DÉBITO (ÚLTIMA APRESENTADA)	FOLHA(S)
R\$ 114.528,52 (em abril/2014).	46
R\$ 138.122,03 (em março/2015)	72
R\$ 143.724,63 (em maio/2015)	85
R\$ 190.408,16 (em junho/2017)	297/299
R\$ 337.395,91 (em setembro/2020)	577/578
R\$ 370.829,42 (em outubro/2020)	584

DETERMINAÇÃO DE PRACEAMENTO DO(S) BEM(NS)	FOLHA(S)	2ª PRAÇA
Em 11/08/2016 – Zukerman – imóvel Porcentagem comissão: 5% Juiz determinou expressamente que a comissão seja paga por depósito judicial/nos autos? BOLETO BANCÁRIO PUBLICAÇÃO EM JORNAL DE GRANDE CIRCULAÇÃO	229/231	60%
Em 09/03/2018 – Zukerman – veículo Porcentagem comissão: 5% Juiz determinou expressamente que a comissão seja paga	342/344	60%

por depósito judicial/nos autos? BOLETO BANCÁRIO PUBLIAÇÃO EM JORNAL DE GRANDE CIRCULAÇÃO		
Em 06/02/2019 – Zukerman – veículo Porcentagem comissão: 5% Juiz determinou expressamente que a comissão seja paga por depósito judicial/nos autos? BOLETO BANCÁRIO PUBLIAÇÃO EM JORNAL DE GRANDE CIRCULAÇÃO	342/344 + 470	60%
Em 07/05/2019 – Zukerman – veículo Porcentagem comissão: 5% Juiz determinou expressamente que a comissão seja paga por depósito judicial/nos autos? BOLETO BANCÁRIO PUBLIAÇÃO EM JORNAL DE GRANDE CIRCULAÇÃO	342/344 + 515	60%
Em 13/09/2023 – Webleilões Porcentagem comissão: 5% Juiz determinou expressamente que a comissão seja paga por depósito judicial/nos autos? BOLETO BANCÁRIO PUBLIAÇÃO EM JORNAL DE GRANDE CIRCULAÇÃO	797/798	70% (ver em observaçõ es acima)

JÁ HOUVE LEILÃO?	FOLHA(S)	SITUAÇÃO
Data 20/08/2018 – Zukerman – veículo	370/371	Negativa
Data 30/01/2019 – Zukerman – veículo	464/465	Negativa
Data 02/05/2019 – Zukerman – veículo	510/511	Negativa
Data 26/08/2019 – Zukerman - veículo	541/542	Negativa
Data 27/11/2023 – Zukerman - veículo	850	Negativa

HÁ PROPOSTA NOS AUTOS – Leilão Anterior	FOLHA(S)	SITUAÇÃO
Data XX/XX/XXXX	XX	XX

CAUSA(S) E/OU RECURSO(S) PENDENTE(S)	FOLHA(S)
Embargos à Penhora nº 1008268-30.2015.8.26.0348 – determinada a suspensão do leilão (fls. 280/281)	-