2ª Vara Cível - Foro Regional II - Santo Amaro. 2º Ofício.

EDITAL DE VENDA POR INICIATIVA PARTICULAR

Edital de 1º e 2º Leilão de Bem Imóvel e para intimação do executado **Wilson Roberto Nunes Ungri**, CPF 668.212.908-49, bem como de sua mulher, se casado for, a proprietária do domínio Direto: **União Federal**, o **Condomínio Centro Comercial Alphaville**, na pessoa do síndico/representante legal, **Prefeitura Municipal de Barueri/SP, eventuais ocupantes do imóvel abaixo e demais interessados**, expedido nos autos do Cumprimento de Sentença, processo nº 4000013-03.2015.8.26.0002, em trâmite na 2ª Vara Cível - Foro Regional II - Santo Amaro/SP, requerida por **Condomínio Centro Comercial Alphaville**, CNPJ 51.244.168/0001-83.

O Dr. Rafael Nogueira Cavalcante, Juiz de Direito, na forma da lei, etc., nos termos do Art. 881, § 1º do NCPC,

FAZ SABER que o leiloeiro nomeado Sr. Wanderley Samuel Pereira, matriculado na JUCESP sob o nº 981, levará a venda por iniciativa particular o bem abaixo descrito, através do site www.wspleiloes.com.br, em condições que segue:

1. DATAS DA VENDA: A venda por iniciativa particular começa em 23/11/2026, às 14:00 horas, e termina em 16/12/2026, às 14:00 horas.

2. CONDIÇÕES DE VENDA: Será considerado arrematante aquele que der lance não inferior a 50% do valor da avaliação (atualizado pela Tabela Prática do TJ/SP desde a data do laudo ou do auto até a data em que oferecida a proposta de aquisição), na forma do art. 891, parágrafo único, do CPC. Caso não haja propostas para pagamento à vista, serão admitidas propostas escritas de arrematação parcelada (art. 895 do CPC): I) o(a)arrematante deve pagar à vista pelo menos 25% do valor do lance; II) o saldo do lance deve ser pago em até 30 parcelas iguais e sucessivas com vencimento no dia 10 de cada mês, a contar do mês posterior àquele em que apresentada a proposta escrita de aquisição do bem; III) cada parcela será corrigida pela Tabela Prática do TJSP da data em que oferecida a proposta de aquisição até seu respectivo pagamento; IV) em caso de mora, incidirão juros de mora simples de 1% ao mês sobre o valor de cada parcela em atraso e multa de 10% incidente sobre a soma da parcela em atraso e das parcelas vincendas (art. 895, § 4º, do CPC). Dentre as propostas de pagamento parcelado que satisfizerem os requisitos do art. 895, § 1º, do CPC, será vencedora: I) aquela de maior valor total (art. 895, § 8º, I, do CPC), se diferentes as propostas; II) aquela que maior entrada à vista, se de mesmo valor total das propostas; III) aquela formulada em primeiro lugar, se totalmente idênticas as propostas (art. 895, § 8º, II, do CPC). Sendo rejeitada, toda e qualquer proposta de parcelamento feita fora dos prazos do art. 895, caput, I e II, do CPC, ainda que outras propostas não sejam apresentadas ao leiloeiro.

3. BEM: O domínio útil pertencente ao executado sobre um terreno urbano e respectivas edificações, situados na atual Praça das Flores, nº 54, constituído pelo imóvel 04 do Conjunto 66, do Empreendimento denominado Condomínio Centro Comercial Alphaville 2, integrante do Quinhão 03, da propriedade denominada Sítio Tamboré, do Distrito, Município e Comarca de Barueri, Estado de São Paulo, contendo 128,00m² de área útil e uma participação de 176,2371m² na área comum, totalizando portanto uma área de 304,2371m² a qual corresponde uma fração ideal de 0,60790% no terreno e nas demais coisas comuns do condomínio; mede 16,00m de frente; sendo 8,00m para a Praça das Flores e 8,00m para o imóvel nº 01-C; na lateral direita, de quem da referida via olha o imóvel mede 8,00m onde confronta com os imóveis nºs 05-A e 05-B; e, nos fundos mede 16,00m onde confronta com os imóveis nºs 7-A, 7-B, 8-A, e 8-B. Matrícula nº 91.374 do CRI de Barueri/SP. Inscrição Cadastral nº 24453.63.46.0101.00.000.3. OBSERVAÇÃO: Conforme Laudo de Avaliação (Evento 237), trata-se de terreno com edificação comercial, localizado à Praça das Flores, nº 54, imóvel 04, conjunto nº 66, Centro Comercial Alphaville, Barueri/SP. O prédio comercial é composto por 3 pavimentos, mais parte de um 4º pavimento. Foi constatado que além da área construída regularizada pela Prefeitura do Município de Barueri, de 365,30m², há acréscimo da área edificada sobre a laje do 3º pavimento que implica em 56,63m², totalizando a área construída de 421,93m². Sendo nomeado depositário o Sr. Wilson Roberto Nunes Ungri, CPF 668.212.908-49.

Ônus: Consta na R.03 e Av.08 da citada matrícula, Arresto e Penhora exequenda, respectivamente. OBS.: Consta penhora no rosto dos autos, expedido nos autos do Proc. nº 1060039-47.2017.8.26.0002, em tramite na 5ª Vara Cível - Foro Regional II - Santo Amaro, requerida pelo Condomínio Conjunto Residencial Parque Brasil contra Wilson Roberto Nunes Ungri, até o montante de R$ 77.004,08 (fevereiro/2022).

4. AVALIAÇÃO: R$ 2.767.000,00 (junho/2025). AVALIAÇÃO ATUALIZADA: R$ 2.927.018,37 (novembro/2026), que será atualizada até a data da venda pela Tabela Prática do TJ/SP.

5. Conforme pesquisa realizada na Prefeitura Municipal de Barueri/SP (30.10.2026) sobre o referido imóvel Constam Débitos de IPTU/DÍVIDA ATIVA, no valor total de R$ 28.459,52. *OBS:* Consta débito junto A União de R$ 26.400,84 (11.06.2026) - Identificação do imóvel: Número do RIP: 6213.0006433-16. Os valores deverão ser atualizados até a data da venda.

6. DÉBITO EXEQUENDO (CONDOMINIAL): R$ 419.506,42 (30.05.2026), que será atualizado até a data da venda. Consta também débito condominial no valor de **R$ 525.160,64 (30.05.2026)**, referente ao processo nº 1004186-15.2018.8.26.0068 (Cumprimento de Sentença nº 0002117-17.2024.8.26.0068), em trâmite na 3ª Vara Cível do Foro de Barueri/SP.

7. PAGAMENTO: O preço do bem arrematado deverá ser depositado através de guia de depósito judicial do Banco do Brasil S.A., no prazo de até 24 horas da realização do leilão,

cada arrematante receberá um e-mail com instruções para depósito (Art. 884, IV do NCPC).

8. COMISSÃO DO LEILOEIRO: 5% do valor da arrematação. Ela não está incluída no valor do lance vencedor e deverá ser depositada judicialmente (art. 267 das Normas de Serviço da CGJ/TJSP). Anulada ou verificada a ineficácia da arrematação ou ocorrendo a desistência prevista no art. 775 do CPC, o leiloeiro público devolverá ao arrematante o valor recebido a título de comissão, se já a tiver levantado, corrigido pelos índices aplicáveis aos créditos respectivos (art. 7º, § 2º, da Resolução CNJ nº 236/2016).

9. CANCELAMENTO DO LEILÃO / REMIÇÃO / ACORDO: Na hipótese de cancelamento do leilão antes do término o último pregão, não serão devidas ao leiloeiro comissão (AgInt no AREsp 1310622/SP, Rel. Ministro MARCO BUZZI, QUARTA TURMA, julgado em 19/11/2019, DJe 21/11/2019) e ressarcimento de despesas de divulgação (art. 10 do Provimento CSM nº 1.625/2009). Por outro lado, a ele será devido o ressarcimento das despesas com remoção, guarda e conservação dos bens penhorados, nos termos do art. 7º da Resolução CNJ nº 236/2016, desde que documentalmente comprovadas (TJSP; Agravo de Instrumento 2111235-06.2021.8.26.0000; Relator (a): Pedro Kodama; Órgão Julgador: 37ª Câmara de Direito Privado; Foro de Nhandeara - Vara Única; Data do Julgamento:21/06/2021; Data de Registro: 21/06/2021). Tais despesas serão ressarcidas: a) pela parte exequente, se requerer o cancelamento do leilão ou celebrar acordo com a parte executada; b) pela parte executada, se for rejeitado pedido seu que deu causa ao cancelamento do leilão. Em qualquer dos casos, o crédito será declarado por decisão judicial (art. 515, V, do CPC) e cobrado em ação autônoma pelo rito do cumprimento de sentença.

10. DÉBITOS e OBRIGAÇÕES DO ARREMATANTE: Tributos e contribuições condominiais relativos ao imóvel e vencidos até a lavratura do auto de arrematação se sub-rogarão no preço, não sendo de responsabilidade do arrematante (REsp 866.191/SC, Rel. Ministro TEORI ALBINO ZAVASCKI, PRIMEIRA TURMA, julgado em 22/02/2011, DJe 28/02/2011; AgInt nos EDcl no REsp 1724756/SC, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA,TERCEIRA TURMA, julgado em 29/10/2018, DJe 08/11/2018; TJSP; Agravo de Instrumento 2082280-67.2018.8.26.0000; Relator (a): Silvia Rocha; Órgão Julgador: 29ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional II - Santo Amaro - 2ª Vara Cível; Data do Julgamento: 06/06/2018; Data de Registro: 07/06/2018). Correrão por conta do arrematante as despesas e os custos relativos à desmontagem, remoção, transporte e transferência patrimonial do bem arrematado (art. 29 da Resolução CNJ nº 236/2016). O bem será alienado no estado de conservação em que se encontra, sendo a verificação de documental, de gravames/credores e de área de responsabilidade do arrematante, que será responsável pela 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 NCPC). 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.
12. BAIXA DAS PENHORAS E DEMAIS ÔNUS: Caso haja penhoras, arrestos, indisponibilidades e/ou outros ônus averbados na matrícula do imóvel, o arrematante deverá requerer a baixa nos respectivos processos, juntando a carta de arrematação.
13. HIPOTECA: Eventual gravame de hipoteca se extingue com a arrematação (art. 1499, VI do Código Civil), dessa forma, nada será devido pelo arrematante ao credor hipotecário.
14. DESOCUPAÇÃO: A desocupação do imóvel será realizada mediante requerimento de Imissão na Posse dentro do próprio processo em que houve a arrematação, cujo mandado será expedido pelo M.M. Juízo após o recolhimento das custas pelo arrematante (art. 903, § 3º, do CPC). 16. PENALIDADES: (Art. 897 do CPC/2015) Decorridos o prazo sem que arrematante tenha realizado os depósitos, tal informação será encaminhada ao MM Juízo competente para a aplicação das medidas legais cabíveis. Ficando o arrematante sujeito a perda da caução inicial e demais valores pagos em favor do exequente e a perda da comissão em favor do leiloeiro, que poderá cobrá-la nos próprios autos ou em processo distinto, além da imposição de multa nos termos do § 4º do art. 895 do CPC/2015 e a aplicação para o adquirente remisso do previsto pelos artigos 335 e 358 do Código Penal..
15. INTIMAÇÃO: Pelo presente edital ficam intimados das designações e dos termos supra, na hipótese de não localizados para intimações pessoais, o(a)(s) executados, respectivo(s) eventual(ais)cônjuge(s), da(s) pessoa(s) física(s) e jurídica(s) citada(s), além do(s) eventual(ais) atual(ais) ocupante(s) do imóvel não identificados, bem como eventuais credores pignoratício, hipotecário, anticrético, fiduciário ou com penhora anteriormente averbada (art. 889 do CPC).
16. DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS: Pessoalmente perante o Ofício onde estiver tramitando a ação, ou com o leiloeiro, tel: (11) 2853-0636 e e-mail: contato@wspleiloes.com.br. Para participar acesse www.wspleiloes.com.br.
Dos autos não consta recurso pendente de julgamento. Será o presente edital, afixado e publicado na forma da lei. São Paulo, 19 de novembro de 2026.