

**EDITAL DE LEILÃO JUDICIAL – id 608/2024**

**EDITAL DE 1ª e 2ª PRAÇA** de bem imóvel e de intimação do executado **ELIAS ORÁCIO JORGE** – CPF nº 004.487.938-57 e demais interessados.

A MM. Juíza de Direito **GLADIS NAIRA CUVEIRO** da **02ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE GUARUJÁ/SP**, na forma da lei, **FAZ SABER**, aos que o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, que por este Juízo processam-se os autos do cumprimento de sentença ajuizado por **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO ESTORIL II** contra **EKUAS ORÁCIO JORGE – Processo nº 0010431-16.2017.8.26.0223** e que foi designada a venda do bem descrito abaixo, de acordo com as regras expostas a seguir:

Com fulcro nos artigos 879 e seguintes do CPC e regulamentado pelas Normas de Serviço da Corregedoria Geral de Justiça do TJ/SP, por meio do Leiloeiro Público GEORGIOS ALEXANDRIDIS – JUCESP nº 914, através de seu site leilões eletrônicos ALEXANDRIDIS LEILÕES ([www.alexandridisleiloes.com.br](http://www.alexandridisleiloes.com.br)) será levado a público pregão de venda e arrematação na **1ª Praça com início no dia 01 de abril de 2.024, às 14h00, e com término no dia 04 de abril de 2.024, às 14h00**, entregando-o a quem mais der valor igual ou superior ao da avaliação atualizada, ficando desde já designado para a **2ª Praça com início no dia 04 de abril de 2.024, às 14h00, e com término no dia 24 de abril de 2.024, às 14h00**, caso não haja licitantes na 1ª praça, ocasião em que o bem será entregue a quem mais der, não sendo aceito lance inferior a 50% (cinquenta por cento) do valor da avaliação (artigo 891 do CPC e respeitável decisão de fls. 902), que deve ser monetariamente corrigido pelo índice do TJ/SP (Tabela Prática do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo), sobre o imóvel abaixo descrito conforme condições de venda constantes do presente edital.

**BEM IMÓVEL: Apartamento nº 24**, localizado no 2º andar do EDIFÍCIO ESTORIL, situado à Rua Campos Salles nº 519, no Jardim São Miguel, distrito, município e comarca do Guarujá/SP, possuindo área útil de 129,39 metros quadrados, a área comum de 47,33 metros quadrados, encerrando a área total construída de 176,72 metros quadrados, cabendo-lhe no terreno, a fração ideal de 106,25 metros quadrados, ou seja, 6,25% de todo o terreno, confrontando pela frente com o espaço aéreo do recuo nos fundos do edifício, pelo lado direito de quem do remanescente do terreno do edifício, pertencente ao condomínio, olha para o imóvel, com o espaço aéreo do edifício pertencente ao condomínio e com o hall social; pelo lado esquerdo, com espaço de recuo lateral do edifício que divisa com a Rua Campos Sales; e nos fundos com o poço de iluminação e com o apartamento de final 02 do andar em que se encontra; cabendo-lhe o direito de uso de uma vaga na garagem coletiva do edifício, localizada no andar térreo. **Matrícula do Imóvel nº 31.898, do Oficial de Registro de Imóveis de Guarujá/SP e Cadastrado junto à Prefeitura Municipal de Guarujá/SP – Contribuinte nº 3-0022-013-008.**

**Endereço:** Rua Dona Vitória, nº 537, Apartamento nº 24, Condomínio Edifício Estoril II, Jardim São Miguel, Guarujá/SP. CEP: 11440-170.

**AVALIAÇÃO: R\$ 303.271,46 (trezentos e três mil e duzentos e setenta e um reais e quarenta e seis centavos) – válido para janeiro de 2024 com base no índice disponível no momento de elaboração deste edital** e que será novamente atualizado na data do leilão conforme Tabela DEPRE – Tabela Prática para cálculo de atualização monetária dos débitos judiciais do TJ/SP.

**OBSERVAÇÕES, ÔNUS E GRAVAMES: 1.** Conforme esclarecimento apresentado pela Perita Judicial a fls. 786/792 o imóvel foi avaliado em R\$ 288.451,87 (duzentos e oitenta

e oito mil, quatrocentos e cinquenta e um reais e oitenta e sete centavos) – válido para maio de 2022; **2.** Conforme Laudo de Avaliação de fls. 185/253 o imóvel objeto de constrição judicial está localizado na Rua Dona Vitória, nº 537, Condomínio Edifício Estoril II, Jardim São Miguel, Guarujá/SP; **3.** Av.03/31.898 - consta que o imóvel encontra-se cadastrado na Prefeitura Municipal do Guarujá sob o nº 3-0022-013-008; **4.** Restou decidido às fls. 642: “2 – Fls. 591/594 e 614/616: Intime-se a empresa leiloeira para realização de novas praças, devendo constar expressamente do edital que no caso de alienação, os créditos que recaem sobre o bem, inclusive os de natureza propter rem, subrogam-se sobre o respectivo preço, observada a ordem de preferência, exonerando o arrematante dos débitos de natureza “propter rem” anteriores a arrematação.”; **5.** Conforme respeitável decisão de fl. 902 restou decidido que: “1 - Fls. 898/899: Indefiro o pleito para que o expert apresente avaliação atual do imóvel, o documento de fls. 786/792 data de agosto/2022 e, portanto, é recente. Em caso de insistência no pedido deve a parte comprovar situação fática que ensejaria eventual alteração no valor indicado. 2 - Sem prejuízo, o pleito de preferência de crédito será analisado em momento processual posterior oportuno, se o caso. 3 - Intime-se por fim o gestor leiloeiro para nova tentativa de alienação do bem com preço mínimo de 50% (cinquenta por cento) do valor da avaliação.”; **6.** Conforme Av. 06/31.898 da Matrícula nº 31.898 do Oficial de Registro de Imóveis de Guarujá/SP consta penhora oriunda da presente demanda; **7.** Nos termos da Av. 07/31.898 da Matrícula nº 31.898 do Oficial de Registro de Imóveis de Guarujá/SP consta INDISPONIBILIDADE DE BENS, oriunda do Processo nº 0001867-28.2013.5.02.0281, que tramita perante a Vara do Trabalho de Ferraz de Vasconcelos, requerida pela Secretaria do Juízo Auxiliar em Execução de São Paulo/SP, registrada sob o nº 11.133 do Livro de Indisponibilidade de bens, reclamação trabalhista proposta por LUANA NEVES CHIOVETO DA SILVA – CPF nº 328.888.588-35; **8.** Nos termos da Av. 08/31.898 da Matrícula nº 31.898 do Oficial de Registro de Imóveis de Guarujá/SP consta INDISPONIBILIDADE DE BENS, oriunda do processo nº 0001847-37.2013.5.02.0281, que tramita perante a Vara do Trabalho de Ferraz de Vasconcelos, requerida pela Secretaria do Juízo Auxiliar em Execução de São Paulo/SP, registrada sob o nº 11.177 do Livro de Indisponibilidade de bens, reclamação trabalhista proposta por LUCIMAR DE LIMA TRINDADE – CPF nº 291.821.788-36; **9.** Conforme a Av. 09/31.898 da Matrícula nº 31.898 do Oficial de Registro de Imóveis de Guarujá/SP consta INDISPONIBILIDADE DE BENS encaminhado pela Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo, nos autos do processo nº 0134900-95.2005.5.02.0281 proposta pela reclamante ALDRA DE CASTRO CUSTOIAS MOLINA – CPF: 111.418.878-60, requerida pelo Grupo Auxiliar de Execução e Pesquisa Patrimonial – GAEPP, foi determinada a averbação da INDISPONIBILIDADE DE BENS e direitos de ELIAS ORACIO JORGE, já qualificado, registrada sob o nº 11.961 do Livro de Indisponibilidade de bens; **10.** Nos termos da Av. 10/31.898 da Matrícula nº 31.898 do Oficial de Registro de Imóveis de Guarujá/SP consta INDISPONIBILIDADE DE BENS, do processo nº 0001866-43.2013.5.02.0281, que tramita perante a Vara do Trabalho de Ferraz de Vasconcelos, requerido pelo Grupo Auxiliar de Execução e Pesquisa Patrimonial – GAEPP de São Paulo/SP, foi determinada a averbação da INDISPONIBILIDADE DE BENS e direitos de ELIAS ORACIO JORGE, na reclamação trabalhista proposta por MARIA ALVES DAS NEVES – CPF nº 065.461.068-17; **11.** Conforme Av.11 da Matrícula nº 31.898 do Oficial de Registro de Imóveis de Guarujá/SP consta a INDISPONIBILIDADE DE BENS e direitos de ELIAS ORACIO JORGE processo sob nº 0001439-12.2014.5.02.0281 perante a Vara do Trabalho de Ferraz de Vasconcelos/SP, em favor de ROSANGELA MARIA DE PAULA – CPF nº 093.352.678.48; **12.** Nos termos da Av.12 da Matrícula nº 31.898 do

Oficial de Registro de Imóveis de Guarujá/SP consta PENHORA nos termos da certidão expedida pela Vara do Trabalho de Ferraz de Vasconcelos/SP nos autos do processo nº 0000180-45.2015.5.02.0281 em favor de ARLETE MARIA DE LIMA PEREIRA, CPF nº 187.603.488-28; **13.** Conforme petição de fls. 364/379, recaem sobre o imóvel, as seguintes ações fiscais referente à débitos de IPTU: **(1)** Processo nº 0009326-58.2004.8.26.0223 (11748/04); **(2)** Processo nº 0509919-25.2007.8.26.0223 (0498/2007 1-O); **(3)** Processo nº 0517901-22.2009.8.26.0223 (045802/2009); **(4)** Processo nº 0519946-91.2012.8.26.0223 (021488/2012); Processo nº **(5)** 0508576-47.2014.8.26.0223 (010585/2014); **(6)** Processo nº 1501712-39.2015.8.26.0223; **(7)** Processo nº 1510978-16.2016.8.26.0223; **(8)** 1505733-87.2017.8.26.0223; **(9)** 1504583-03.2019.8.26.0223; **(10)** Processo nº 1507160-17.2020.8.26.0223, referente aos créditos tributários que atingem o imóvel cadastrado sob o cadastro nº 3.0022.013.008 sendo que em petição de fls. 566/567, a municipalidade informa que: “Cumprе ressaltar, inclusive, que, no intervalo de tempo entre a data designada para realização da última praça e esta foi ajuizada perante a Vara da Fazenda Pública da Comarca de Guarujá/SP nova execução fiscal. Segue cópia da seguinte Execução Fiscal: 1506012-34.2021.8.26.0223”. À fl. 736 a Municipalidade de Guarujá/SP informa em 21/06/2022 que: “atualmente o crédito tributário do cadastro no 3-0022-013-008 é de R\$ 306.321,45 (trezentos e seis mil, trezentos e vinte e um reais e quarenta e cinco centavos), composto de R\$ 299.631,38 (duzentos e noventa e nove mil, seiscentos e trinta e um reais e trinta e oito centavos) já inscritos em Dívida Ativa e R\$ 6.690,07 (seis mil, seiscentos e noventa e um reais e sete centavos) referente ao IPTU do ano de 2022, atualizado até junho de 2022, sem prejuízo do acréscimo de eventuais valores devidos até a data do efetivo levantamento.”; **14.** Conforme decisão de fls. 459/460, restou decidido que: “1) Fls. 329/363 e 419/458: DEFIRO a anotação das diversas penhoras no rosto destes autos, pretendidas pelo juízo da Vara do Trabalho de Ferraz de Vasconcelos/SP, a ser observadas quando de eventual saldo a ser disponibilizado nestes autos. Com isso, proceda a serventia às anotações devidas”. Sendo estas as penhoras efetivadas **A)** R\$68.708,07 (sessenta e oito mil, setecentos e oito reais e sete centavos), para fevereiro de 2021, oriunda do Processo nº 1000216-70.2015.5.02.0281, reclamante: EDGAR FRAY MACHADO – CPF: 165.139.458-01, reclamados: COLÉGIO CEZARIO JORGE LTDA ME – CNPJ: 02.619.454/0001-70, COLÉGIO CEZARIO JORGE LTDA ME – CNPJ: 02.619.454/0001-70 e outros, na pessoa do sócio executado ELIAS ORÁCIO JORGE – CPF: 004.487.938-57, conforme auto de penhora de rosto dos autos de fls. 326; **B)** R\$18.391,19 dezoito mil, trezentos e noventa e um reais e dezenove centavos), para fevereiro de 2021, oriunda do Processo nº 0001847-37.2013.5.02.0281, reclamante: LUCIMAR DE LIMA TRINDADE – CPF: 291.821.788-36, reclamados: COLÉGIO CEZARIO JORGE LTDA ME, VALERIA LIMA DOS SANTOS – CPF: 147.623.458-22 e IVANILDE FERREIRA DE SOUZA – CPF: 307.246.878-82, na pessoa do sócio executado ELIAS ORÁCIO JORGE – CPF: 004.487.938-57, conforme auto de penhora de rosto dos autos de fls. 333; **C)** R\$39.927,46 (trinta e nove mil, novecentos e vinte e sete reais e quarenta e seiscentos), para fevereiro de 2021, oriunda do ATOrd 1001391-02.2015.5.02.0281, reclamante: LUCELIA DA SILVA FERREIRA – CPF: 285.661.798-03, reclamado: COLÉGIO CEZARIO JORGE LTDA ME – CNPJ: 02.619.454/0001-70, na pessoa do sócio executado ELIAS ORÁCIO JORGE – CPF: 004.487.938-57, conforme auto de penhora de rosto dos autos de fls. 345; **D)** R\$31.222,16 (trinta e um mil, duzentos e vinte e dois reais e dezesseis centavos), para fevereiro de 2021, oriunda do Processo nº 0108000-80.2002.5.02.0281, reclamante: ADRIANE LUZIA MARTULUCCI LIBERATI – CPF: 130.072.448-03, reclamados: COLÉGIO CEZARIO JORGE LTDA ME – CNPJ: 02.619.454/0001-70, na pessoa do sócio executado ELIAS ORÁCIO JORGE – CPF:

004.487.938-57, conforme auto de penhora de rosto dos autos de fls. 349; **E**) R\$19.695,27 (dezenove mil, seiscentos e noventa e cinco reais e vinte e sete centavos), para fevereiro de 2021, oriunda do Processo nº 0000476-04.2014.5.02.0281, reclamante: AMANDA RODRIGUES FLORENCIO PINHEIRO – CPF: 363.793.34890, reclamados: COLÉGIO CEZARIO JORGE LTDA ME – CNPJ: 02.619.454/0001-70 e outros, na pessoa do sócio executado ELIAS ORÁCIO JORGE – CPF: 004.487.938-57, conforme auto de penhora de rosto dos autos de fls. 352; **F**) R\$2.860,03 (dois mil, oitocentos e sessenta reais e três centavos), para fevereiro de 2021, oriunda do Processo nº 0001866-43.2013.5.02.0281, reclamante: MARIA ALVES DAS NEVES – CPF: 065.461.068-17, reclamados: COLÉGIO CEZARIO JORGE LTDA ME – CNPJ nº 02.619.454/0001-70 e outros, na pessoa do sócio executado ELIAS ORÁCIO JORGE – CPF: 004.487.938-57, conforme auto de penhora de rosto dos autos de fls. 355; **G**) R\$16.687,01 (dezesesseis mil, seiscentos e oitenta e sete reais e um centavo), para fevereiro de 2021, oriunda do Processo nº 0015900-09.2002.5.02.0281, reclamante: ROSE MARY DA SILVA SANTOS – CPF: 059.270.428-99, reclamado: COLÉGIO CEZARIO JORGE LTDA ME – CNPJ: 02.619.454/0001-70, na pessoa do sócio executado ELIAS ORÁCIO JORGE – CPF: 004.487.938-57, conforme auto de penhora de rosto dos autos de fls. 359; **H**) R\$ 19.995,93 (dezenove mil, novecentos e noventa e cinco reais e noventa e três centavos), para fevereiro de 2021, oriunda do Processo nº 0001867-28.2013.5.02.0281, reclamante: LUANA NEVES CHIOVETO DA SILVA – CPF: 328.888.588-35, reclamados: COLÉGIO CEZARIO JORGE LTDA ME – CNPJ: 02.619.454/0001-70 e outros, na pessoa do sócio executado ELIAS ORÁCIO JORGE – CPF: 004.487.938-57, conforme auto de penhora de rosto dos autos de fls. 363; **I**) R\$14.034,69 (quatorze mil e trinta e quatro reais e sessenta e nove), para fevereiro de 2021, oriunda do Processo nº 0000523-75.2014.5.02.0281, reclamante: DÉBORA HELENA FARIA CARVALHO – CPF: 301.411.398-03, reclamados: COLÉGIO CEZARIO JORGE LTDA ME e outros, na pessoa do sócio executado ELIAS ORÁCIO JORGE – CPF: 004.487.938-57, conforme auto de penhora de rosto dos autos de fls. 448; **J**) R\$25.223,01 (vinte e cinco mil, duzentos e vinte e três reais e um centavo), para fevereiro de 2021, oriunda do Processo nº 0000570-49.2014.5.02.0281, reclamante: SOLANGE PAULA AGOSTINHO SANCHES – CPF: 304.035.438-86, reclamados: COLÉGIO CEZARIO JORGE LTDA ME e outros, na pessoa do sócio executado ELIAS ORÁCIO JORGE – CPF: 004.487.938-57, conforme auto de penhora de rosto dos autos de fls. 434; **K**) R\$14.068,05 (quatorze mil, sessenta e oito reais e cinco centavos), para fevereiro de 2021, oriunda do Processo nº 0000474-34.2014.5.02.0281, reclamante: FERNANDA DE SOUZA COELHO SILVA – CPF: 347.852.758-98, reclamados: COLÉGIO CEZARIO JORGE LTDA ME e outros, na pessoa do sócio executado ELIAS ORÁCIO JORGE – CPF: 004.487.938-57, conforme auto de penhora de rosto dos autos de fls. 426; **L**) R\$101.823,02 (cento e um mil, oitocentos e vinte e três reais e dois centavos), para fevereiro de 2021, oriunda do Processo nº 0001439-12.2014.5.02.0281, reclamante: ROSÂNGELA MARIA DE PAULA – CPF: 093.352.678.48, reclamados: COLÉGIO CEZARIO JORGE LTDA ME e outros, na pessoa do sócio executado ELIAS ORÁCIO JORGE – CPF: 004.487.938-57, conforme auto de penhora de rosto dos autos de fls. 433; **M**) R\$13.125,27 (treze mil, cento e vinte e cinco reais e vinte e sete centavos), para fevereiro de 2021, oriunda do Processo nº 0000180-45.2015.5.02.0281, reclamante: ARLETE MARIA DE LIMA – CPF: 187.603.488-28, reclamados: COLÉGIO CEZARIO JORGE LTDA ME – CNPJ: 02.619.454/0001-70, IVANILDE FERREIRA DE SOUZA – CPF: 307.246.878-82 e VALERIA LIMA DOS SANTOS – CPF: 147.623.458-22, na pessoa do sócio executado ELIAS ORÁCIO JORGE – CPF: 004.487.938-57, conforme auto de penhora de rosto dos autos de fls. 425; **N**) R\$55.246,91 (cinquenta e cinco mil, duzentos e quarenta e seis reais e noventa e um centavos), para

fevereiro de 2021, oriunda do Processo nº 1000217-55.2015.5.02.0281, reclamante: ADRIANA CAMPOS DE SANTOS LOPES – CPF: 111.418.878-60, reclamados: COLÉGIO CEZARIO JORGE LTDA ME – CNPJ: 02.619.454/0001-70, IVANILDE FERREIRA DE SOUZA - CPF: 307.246.878-82 e VALERIA LIMA DOS SANTOS CPF: 147.623.458-22, na pessoa do sócio executado ELIAS ORÁCIO JORGE – CPF: 004.487.938-57 conforme auto de penhora de rosto dos autos de fls. 455; **15.** Conforme decisão de fls. 459/460 restou decidido que: “2 – No mais, diante das diversas penhoras oriundas da Vara do Trabalho, imperioso consignar que para o caso de recebimento de novos mandados, fica deferido desde já, providenciando a Serventia as anotações devidas, a serem observadas quando de eventual crédito nos autos. 3 - Fls. 364/379: Em relação ao pedido da Municipalidade, defiro a anotação do crédito da Municipalidade no valor de R\$ 254.845,45 (duzentos e cinquenta e quatro mil, oitocentos e quarenta e cinco reais e quarenta e cinco centavos), independentemente de penhora no rosto dos autos, diante da exceção residual do artigo 908, caput do CPC, providenciando a serventia as anotações devidas, inclusive no sistema informatizado. A preferência do crédito será analisada no momento oportuno, em caso eventual de arrematação.”; **16.** Conforme mandado de penhora no rosto dos autos de fls. 545/561 foi procedida a penhora no rosto dos autos por ordem do Juízo da Vara do Trabalho de Ferraz de Vasconcelos, processo nº 0028700-93.2007.5.02.0281, em que é Reclamante FABIANA FRANCA DONEGATTI VERDUGO – CPF: 297.353.078-47, pelo valor de R\$ 55.653,14 atualizado até 01/06/2021, restando decidido às fls. 562 que: “Diante da penhora no rosto destes autos, pretendida pelo Juízo da Vara do Trabalho de Ferraz de Vasconcelos, no valor de R\$ 55.653,14 (cinquenta e cinco mil, seiscentos e cinquenta e três reais e quatorze centavos), atualizada até 01/06/2021, proceda a serventia as anotações devidas, quantia a ser observada quando da disponibilização de eventual saldo nestes autos.”; **17.** Conforme mandado de penhora no rosto dos autos de fls. 617/633 foi procedida a penhora no rosto dos autos por ordem do Juízo da Vara do Trabalho de Ferraz de Vasconcelos, processo nº 0001845-67.2013.5.02.0281, em que é Reclamante THIAGO APARECIDO DA SILVA – CPF: 383.438.818-18, pelo valor de R\$ 3.615,17 atualizado até 01/11/2021; **18.** Conforme mandado de penhora no rosto dos autos de fls. 634/641 foi procedida a penhora no rosto dos autos por ordem do Juízo da Vara do Trabalho de Ferraz de Vasconcelos, processo nº 0001846-52.2013.5.02.0281, em que é Reclamante ALINE APARECIDA COSTA DOS SANTOS – CPF: 384.708.178-09, pelo valor de R\$ 16.106,26 atualizado até 01/12/2021; **19.** Conforme respeitável decisão de fl. 642 restou decidido que: “2 – Fls. 591/594 e 614/616: Intime-se a empresa leiloeira para realização de novas praças, devendo constar expressamente do edital que no caso de alienação, os créditos que recaem sobre o bem, inclusive os de natureza *propter rem*, sub-rogam-se sobre o respectivo preço, observada a ordem de preferência, exonerando o arrematante dos débitos de natureza “*propter rem*” anteriores a arrematação.”; **20.** Conforme restou decidido às fl. 642 que: “3 – Fls. 617/621: Diante das penhoras no rosto destes autos, pretendida pelo Juízo da Vara do Trabalho de Ferraz de Vasconcelos, no valor de R\$ 16.106,26 (cento e dezesseis mil, cento e seis reais e vinte e seis centavos), atualizada até 01.12.2021, e R\$ 3.615,17 (três mil, seiscentos e quinze reais e dezessete centavos), atualizada até 01/11/2021, proceda a serventia as anotações devidas, quantia a ser observada quando da disponibilização de eventual saldo nestes Autos.”, relativos ao processo ATOOrd 0001845-67.2013.5.02.0281 em que figura como Reclamante THIAGO APARECIDO DA SILVA e ao processo ATOOrd 0001846-52.2013.5.02.0281 em que figura como Reclamante ALINE APARECIDA COSTA DOS SANTOS; **21.** Conforme restou decidido às fls. 750: “2 – Fls. 736/749: Defiro a anotação do crédito da Municipalidade no valor de R\$ 306.321,45 (trezentos e seis mil, trezentos e vinte e um reais e quarenta e cinco centavos) atualizado

até junho de 2022, independentemente de penhora no rosto dos autos, diante da exceção residual do artigo 908 *caput* do CPC, providenciando a serventia as anotações devidas, inclusive no sistema informatizado. A preferência do crédito será analisado no momento oportuno, em caso de eventual arrematação.”; **22.** Em manifestação de fls. 851/864 a Municipalidade de Guarujá/SP “Informa e comprova que atualmente o débito tributário do cadastro 3-0022-013-008 é de R\$ 311.515,72 (trezentos e onze mil, quinhentos e quinze reais e setenta e dois centavos) composto de R\$ 304.257,97 (trezentos e quatro mil, duzentos e cinquenta e sete reais e noventa e sete centavos) já inscritos em dívida ativa e R\$ 7.257,75 (sete mil, duzentos e cinquenta e sete reais e setenta e cinco centavos), referentes ao ano de 2022, atualizado até outubro de 2022, sem prejuízo do acréscimo de eventuais valores devidos até a data do efetivo levantamento.”; **23.** Conforme manifestação do condomínio Exequente de fls. 525 e planilha de fls. 526/542 o valor atualizado do débito em execução até julho de 2021 era de R\$ 93.850,84 (noventa e três mil, oitocentos e cinquenta reais e oitenta e quatro centavos); **24.** Em consulta no site da Prefeitura do Guarujá/SP em 23 de janeiro de 2024, recaem sobre o imóvel débitos de IPTU dos exercícios de 2002 a 2023, já com ações ajuizadas e que totalizam o importe de R\$ 386.929,01 (trezentos e oitenta e seis mil, novecentos e vinte e nove reais e um centavo); **25.** Em consulta no site da prefeitura Municipal do Guarujá/SP em 23 de janeiro de 2024, consta com débito de IPTU do exercício atual de 2024 no total de R\$ 6.925,38 (seis mil, novecentos e vinte e cinco reais e trinta e oito centavos). Distribuídas das seguintes formas: 12 (doze) parcelas ao total, sendo 11 (onze) parcelas no valor de R\$574,57 (quinhentos e setenta e quatro reais e cinquenta e sete centavos) a vencer, todavia, consta como vencida a primeira parcela no valor de R\$605,11 (seiscentos e cinco reais e onze centavos); **26.** Em conformidade com o item 413, do Capítulo XX, da Subseção XV, das Normas de Serviço Cartórios Extrajudiciais da Corregedoria Geral de Justiça do Tribunal de Justiça de São Paulo – NSCGJTJSP – Caso haja(m) indisponibilidades de qualquer natureza averbadas na certidão imobiliária, a(s) mesma(s) não impede(m) o registro da alienação judicial do imóvel oriundo do presente leilão, sendo consignado a prevalência da alienação judicial em relação à restrição oriunda de outro juízo ou autoridade administrativa a que foi dada ciência da execução e do ato de expropriação.

**DA VERIFICAÇÃO DOS DIREITOS OBJETO DO LEILÃO** - Constitui ônus dos interessados em participar da hasta pública examinar o processo nº **0010431-16.2017.8.26.0223** da **2ª Vara Cível do Foro da Comarca de Guarujá/SP**, bem como o imóvel antes da arrematação.

**CONDIÇÕES DE VENDA:** Todas as regras e condições da Praça estão disponíveis no Portal [www.alexandridisleiloes.com.br](http://www.alexandridisleiloes.com.br).

**OS LANCES** – Os interessados deverão cadastrar-se previamente no portal para que participem da hasta. Os lances poderão ser ofertados pela Internet, através do Portal [www.alexandridisleiloes.com.br](http://www.alexandridisleiloes.com.br).

O presente Leilão será efetuado na modalidade “ON-LINE”, sendo que os lances deverão ser fornecidos através de sistema eletrônico do gestor [www.alexandridisleiloes.com.br](http://www.alexandridisleiloes.com.br) e imediatamente divulgados on-line, de modo a viabilizar a preservação do tempo real das ofertas. Não será admitido sistema no qual os lanços sejam remetidos por e-mail e posteriormente registrados no site do gestor, assim como qualquer outra forma de intervenção humana na coleta e no registro dos lanços. Sobrevindo lance a menos de três minutos para o encerramento do horário do leilão acima referido, o sistema prorrogará automaticamente e sucessivamente por mais três minutos, a cada novo lance, para que

todos os habilitados tenham oportunidade de ofertar novos lanços, dando-se igualdade de condições aos licitantes, fechando-se após 3 minutos em que não sobrevier nenhum lance após o último ofertado.

**CONDUTOR DA PRAÇA:** O leilão será realizado pelo leiloeiro oficial GEORGIOS ALEXANDRIDIS, inscrito na JUCESP nº 914.

**DA COMISSÃO DO LEILOEIRO OFICIAL** - O arrematante deverá pagar ao Leiloeiro Oficial, a título de comissão, o valor correspondente a 5% (cinco por cento) do valor da arrematação. Esta comissão não está incluída no valor do lance vencedor e deverá ser depositada em juízo através de depósito judicial em favor do Juízo responsável junto ao Banco do Brasil S.A. cuja guia será emitida pelo sistema.

Os lanços e dizeres inseridos na sessão on line correrão exclusivamente por conta e risco do usuário (artigo 279 das Normas Judiciais da E. Corregedoria Geral de Justiça).

**DO PAGAMENTO** - O arrematante deverá efetuar o pagamento do preço do imóvel arrematado, deduzido o valor da caução ofertada, se o caso, no prazo de até 24 (vinte e quatro) horas após o encerramento da praça, através de depósito judicial em favor do Juízo responsável junto ao Banco do Brasil S.A., cuja guia será emitida pelo sistema, sob pena de se desfazer a arrematação.

Nos termos do artigo 895 do novo Estatuto de Processo Civil, com relação à **viabilidade de oferta de lance em prestação**, o interessado deverá ofertar proposta em valor da avaliação (para o caso do primeiro leilão) ou não inferior ao percentual acima determinado (para a hipótese do segundo leilão). A proposta conterà, em qualquer hipótese, oferta de pagamento de pelos menos vinte e cinco por cento do lance à vista e o saldo em até 30 (trinta) prestações, desde que ofertada caução idônea (bem móvel) ou por meio de hipoteca do próprio bem imóvel. Deve ser indicado o prazo, o indexador de correção monetária e as condições de pagamento de saldo. No caso de atraso de qualquer das prestações, incidirá multa de dez por cento sobre a soma da parcela inadimplida com as parcelas vincendas, sem prejuízo de pedido do credor de resolução da arrematação (artigo 895, §5º, do Estatuto Processual Civil). A apresentação de proposta não suspende o leilão. A proposta de pagamento de lance à vista sempre prevalecerá sobre aquelas de valores parcelados. Havendo mais de uma proposta, deverão ser enviadas ao magistrado que analisará a preferência (artigo 895, §8º, do Estatuto Processual Civil).

A oferta de lance em prestação, feita nos termos do artigo 895, do CPC, será formalizada pelo(a) interessado(a) habilitado(a) a participar do leilão através do sistema gestor de leilões eletrônicos e será tornada pública no site do leilão, possibilitando a concorrência, o lance em prestações poderá ser ofertado no sistema até o horário de encerramento do leilão estabelecido neste edital. Encerrado o leilão no horário estabelecido neste edital, a última proposta de lance em prestações recebida via sistema será apresentada pela o(a) Juiz(a) da causa para apreciação, juntamente com os comprovantes de pagamento da entrada ofertada e da comissão deste Leiloeiro Público, bem como o auto de arrematação. Não serão aceitas propostas de lance parcelado que não sejam realizadas via sistema.

Havendo lance para pagamento à vista do valor ofertado este prevalecerá sobre as propostas de lance em prestação, sendo que, a partir da existência de lance à vista ofertado no sistema, somente serão considerados em disputa no leilão lances feitos para pagamento à vista do valor ofertado.

O auto de arrematação somente será assinado pelo Juiz de Direito após a efetiva comprovação do pagamento integral do valor da arrematação e da comissão. Em caso de

não pagamento, aplica-se as normas pertinentes e decisão judicial, caso em que será apresentado o lance imediatamente anterior para apreciação do julgador.

Nos termos do artigo 270, das Normas Judiciais da E. Corregedoria Geral de Justiça, “Não sendo efetuados os depósitos previstos o artigo 267 das Normas, o leiloeiro público comunicará imediatamente o fato ao juízo, informando também os lançamentos anteriores para que sejam submetidos à apreciação do juiz, sem prejuízo da aplicação da sanção prevista no art. 897 do Código de Processo Civil.”

As demais condições obedecerão ao que dispõe o CPC, o Decreto nº 21.981/32, com as alterações introduzidas pelo Decreto nº 22.427/33, que regulamenta a profissão de Leiloeiro Oficial, as Normas de Serviço da Corregedoria Geral de Justiça do TJSP e o *caput* do artigo 335, do CP.

**DA VISITAÇÃO** – Os interessados em visitar o bem, deverão munidos de cópia do edital do leilão e documento de identificação pessoal agendar visita diretamente com os ocupantes do imóvel. Em caso de recusa do fiel depositário ou dos ocupantes, o interessado deverá comunicar ao Juízo da alienação, que adotará as sanções cabíveis. É vedado aos Senhores Depositários criar embaraços à visitação dos bens sob sua guarda, sob pena de ofensa ao artigo 77, inciso IV, do CPC. Constitui ônus dos interessados em participar da praça examinar o bem antes da arrematação.

**DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS:** Pessoalmente perante a Vara onde estiver ocorrendo à ação, ou no escritório do leiloeiro oficial, localizado na Rua Paraupava, nº 301, Belenzinho, São Paulo/SP, ou ainda, pelo telefone (11) 3241-0179 (11)98264-4222 e e-mail: [contato@alexandridisleiloes.com.br](mailto:contato@alexandridisleiloes.com.br).

Ficam **ELIAS ORÁCIO JORGE** – CPF: 004.487.938-57, **EDGAR FRAY MACHADO** – CPF: 165.139.458-01, **COLÉGIO CEZARIO JORGE LTDA ME** – CNPJ: 02.619.454/0001-70, **LUCIMAR DE LIMA TRINDADE** – CPF: 291.821.788-36, **VALERIA LIMA DOS SANTOS** – CPF: 147.623.458-22, **IVANILDE FERREIRA DE SOUZA** – CPF: 307.246.878-82, **LUCELIA DA SILVA FERREIRA** – CPF: 285.661.798-03, **ADRIANE LUZIA MARTULUCCI LIBERATI** – CPF: 130.072.448-03, **AMANDA RODRIGUES FLORENCIO PINHEIRO** – CPF: 363.793.34890, **MARIA ALVES DAS NEVES** – CPF: 065.461.068-17, **ROSE MARY DA SILVA SANTOS** – CPF: 059.270.428-99, **LUANA NEVES CHIOVETO DA SILVA** – CPF: 328.888.588-35, **DÉBORA HELENA FARIA CARVALHO** – CPF: 301.411.398-03, **SOLANGE PAULA AGOSTINHO SANCHES** – CPF: 304.035.438-86, **FERNANDA DE SOUZA COELHO SILVA** – CPF: 347.852.758-98, **ROSANGELA MARIA DE PAULA** – CPF: 093.352.678.48, **ARLETE MARIA DE LIMA (ARLETE MARIA DE LIMA PEREIRA)** – CPF: 187.603.488-28, **ADRIANA CAMPOS DOS SANTOS LOPES** – CPF: 280.517.288-40, **FABIANA FRANCA DONEGATTI VERDUGO** – CPF: 297.353.078-47, **THIAGO APARECIDO DA SILVA** – CPF: 383.438.818-18, **ALINE APARECIDA COSTA DOS SANTOS** – CPF: 384.708.178-09, **ALDRA DE CASTRO CUSTOIAS MOLINA** – CPF: 111.418.878-60, **EVENTUAIS OCUPANTES DO IMÓVEL**, bem como a **PREFEITURA DE GUARUJÁ/SP** e **EVENTUAIS INTERESSADOS, INTIMADOS da penhora, avaliação e do praxeamento com base no presente edital, caso não sejam localizados para a intimação pessoal, sendo que a publicação deste edital supre eventual insucesso das notificações pessoais dos respectivos patronos.** Não consta dos autos haver recurso ou causa pendente de julgamento quando da elaboração do presente edital, cabendo ao interessado a leitura completa do presente edital de leilão disponível em [www.alexandridisleiloes.com.br](http://www.alexandridisleiloes.com.br), bem como promover a análise dos autos e de toda a documentação pertinente do objeto em leilão. A venda será efetuada em caráter “*ad corpus*”

e no estado em que os bens se encontram, sem garantias, competindo ao interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas (art. 258 das Normas Judiciais da E. Corregedoria Geral de Justiça). Correrão por conta do arrematante as despesas e os custos relativos à desmontagem, remoção, transporte, transferência patrimonial dos bens arrematados, regularização documental do imóvel e da construção perante o Registro de Imóveis, Prefeitura e demais órgãos Públicos, transferência de propriedade, baixa de gravames e outros, imissão na posse serão de responsabilidade do arrematante. Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei. **GLADIS NAIRA CUVEIRO**, Juíza de Direito.