

EDITAL DE LEILÃO JUDICIAL – id 610/2024

EDITAL DE 1ª e 2ª PRAÇA de bem móvel e de intimação dos executados **LEANDRO DOS SANTOS** – CPF nº 349.253.558-81, **MARIA ANA GOMES DOS SANTOS** – CPF nº 374.604.828-11 e demais interessados.

A MM. Juíza de Direito **Dra. GLADIS NAIRA CUVERO** 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 da Ação Execução de Título Extrajudicial movida por **ROSELAINÉ ALVAREZ DE MEDEIROS** e **VIVIAN MEDEIROS FERREIRA** contra **LEANDRO DOS SANTOS** e **MARIA ANA GOMES DOS SANTOS** – **Processo nº 1005874-95.2019.8.26.0223** e que foi designada a venda do bem imóvel 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, o Leiloeiro Público GEORGIOS ALEXANDRIDIS através do seu site de leilões eletrônicos ALEXANDRIDIS LEILÕES (www.alexandridisleiloes.com.br), será levado a público leilão de venda e arrematação na **1ª Praça com início no dia 22 de abril de 2.024, às 14h00 e com término no dia 25 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 25 de abril de 2.024, às 14h00, e com término no dia 16 de maio 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 60% (sessenta por cento) do valor da avaliação (artigo 891, parágrafo único, do CPC e decisão de fls. 527/528), que deve ser monetariamente corrigido pelo índice do TJ/SP (Tabela Prática do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo), o bem imóvel abaixo descrito conforme condições de venda constantes do presente edital.

IMÓVEL: O lote de terreno nº 01 da quadra nº 13 do JARDIM PRIMAVERA, município, distrito e comarca de Guarujá, medindo 12,00 metros de frente para a Rua dos Miosotis, por 35,00 metros da frente aos fundos, de ambos os lados,, tendo nos fundos a mesma medida da frente, encerrando a área de 420,00 metros quadrados, confrontando de um lado com o lote nº 02; de outro lado com a Alameda das Violetas, com a qual faz esquina, e nos fundos com quem de direito. **Certidão da Matrícula do Imóvel nº 14.412 do Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Guarujá/SP. Inscrito na Prefeitura de Guarujá/SP sob o contribuinte nº 2-0089-001-000**

Endereço: Rua dos Miosótis, nº 557 – Jardim Primavera, Guarujá/SP – CEP 11432-280.

AVALIAÇÃO: R\$ 2.643,781,92 (dois milhões, seiscentos e quarenta e três mil, setecentos e oitenta e um reais e noventa e dois centavos) válido para o mês de fevereiro de 2024 com base no índice disponibilizado no momento da elaboração deste edital. O valor será 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 laudo de avaliação juntado às fls. 307/332 o imóvel foi avaliado em R\$ 2.512.000,00 (dois milhões e quinhentos e doze mil reais) para o mês de agosto de 2022; **2.** Conforme certidão de valor venal emitida pelo Município de Guarujá/SP em 05/03/2024 o imóvel contribuinte nº 2-0089-001-000 está situado na R DOS MIOSOTIS, nº 557, CLANDESTINO – JD. PRIMAVERA, Q-13 L-01, proprietário LEANDRO DOS SANTOS, com área do terreno de 420,00m2, área edificada de

710,65m². A venda em leilão é realizada em caráter “ad corpus”, sendo que qualquer divergência ou necessidade de regularização do imóvel perante os órgãos públicos será de responsabilidade do arrematante; **3.** Conforme consta do laudo de avaliação de fls. 307/332 as seguintes informações relativas ao imóvel observada pelo perito avaliador: “2 – CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL A vistoria foi realizada na data de 05 de agosto de 2022, conforme designado nos autos, respeitando-se o disposto nos Arts. 466 §2 e 474 do Código de Processo Civil.” ... “2.1 – Localização O imóvel avaliando está situado no loteamento Jardim Primavera, na cidade de Guarujá/SP. É identificado pelo Lote 01 da Quadra 13, defronte à Rua dos Miosótis, onde recebeu o n° 557, na quadra completada pelas Ruas Francisco Otero Fontes, Inácio Nascimento Opazo e Alameda dos Lírios” ... “2.2 – Descrição do imóvel O imóvel avaliando trata-se de lote de terreno com área total de 420,00 m², medindo 12,00 metros de frente para a Rua dos Miosótis, por 35,00 metros da frente aos fundos de ambos os lados, tendo nos fundos a mesma medida da frente. Neste lote de terreno foi edificada uma construção residencial de dois (2) pavimentos com quarenta (40) casas tipo “kitnet”, cada qual contendo relógio de água e luz individualizados, que servem para locação residencial. A edificação conta com área construída de 710,65 m², conforme consta do CERTIFICADO DE LICENÇA DO CORPO DE BOMBEIROS - CLCB N° 854454, documento este fornecido pelo requerido Leandro na data da vistoria” ... “O imóvel conta com AVCB, projeto estrutural, projeto de hidráulica e elétrica, fornecidos a esta perita pelo requerido Leandro na data da vistoria, que conferem com o existente no local. Não foi fornecido projeto arquitetônico de aprovação junto à municipalidade, respectivos alvarás e Habite-se. Cada apartamento possui área aproximada de 17,00 m², sendo dividida internamente pelas seguintes dependências: sala living com cozinha e área de serviço integrada e banheiro. Os acabamentos encontrados internamente nos apartamentos foram: piso cerâmico em todo o imóvel, azulejo até o teto no banheiro, pintura sob massa corrida nos demais ambientes, fiada de azulejo cerâmico assentada junto ao tanque de serviço e cozinha, bancada da cozinha em inox, janelas e porta de entrada metálicas e porta sanfonada de PVC no banheiro. Os acabamentos encontrados externamente foram: fachada frontal com revestimento cerâmico, fachadas laterais, de fundos e muros divisórios com pintura sobre massa corrida, piso cimentado. O estado de conservação pode ser classificado como “entre nova e regular” e a classificação do Padrão Construtivo como “Casa padrão simples” de acordo com a tabela do IBAPE/SP “VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS”. Cumpre destacar que 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, sendo que qualquer necessidade de regularização do imóvel perante os órgãos públicos será de responsabilidade do arrematante; **4.** Conforme planilha apresentada às fls. 197 pelas Exequentes o crédito em execução é do valor de R\$ 507.711,91 (quinhentos e sete mil, setecentos e onze reais e noventa e um centavos) para o mês de janeiro de 2021; **5.** Conforme consulta de débitos realizada perante o Município de Guarujá/SP em 05/03/2024 o imóvel contribuinte n° 2-0089-001-000, para o ano de 2024 consta em aberto a título de IPTU – Imposto Predial e Territorial Urbano o valor de R\$ 10.744,17 (dez mil, setecentos e quarenta e quatro reais e dezessete centavos) vencida em 10/01/2024, o IPTU também pode ser pago em 12 (doze) parcelas, sendo a primeira vencida em 10/01/2024 no valor de R\$ 1.092,55 (um mil e noventa e dois reais e cinquenta e cinco centavos), a segunda parcela vencida em 10/02/2024 no valor de R\$ 975,19 (novecentos e setenta e cinco reais e dezenove centavos) e 10 (dez) parcelas vincendas de R\$ 895,33 (oitocentos e noventa e cinco reais e trinta e três centavos); **6.** Conforme consulta de débitos realizada perante o Município de Guarujá/SP em 05/03/2024 o imóvel contribuinte n° 2-0089-001-000, possui débitos de IPTU – Imposto Predial e Territorial

Urbano e multas infrações entre os anos de 2021 a 2023 com ações ajuizadas para os débitos até 2022 no valor total de R\$ 32.307,19 (trinta e dois mil, trezentos e sete reais e dezenove centavos); **7.** Consta a existência de embargos à execução opostos pelos Executados/Embargantes LEANDRO DOS SANTOS – CPF nº 349.253.558-81, MARIA ANA GOMES DOS SANTOS – CPF nº 374.604.828-11, processo nº 1003423-63.2020.8.26.0223, em trâmite perante a 02ª. Vara Cível do Foro da Comarca de Guarujá/SP, em que foi prolatada sentença em 08/11/2022 que restou decidido que: “Postas estas considerações fáticas e jurídicas, JULGO IMPROCEDENTE a ação supra indicada, nos termos do artigo 487, inciso I, do Código de Processo Civil.”. Pelos Embargantes/Executados LEANDRO DOS SANTOS – CPF nº 349.253.558-81, MARIA ANA GOMES DOS SANTOS – CPF nº 374.604.828-11 foi interposto recurso de apelação que, após ser contrarrazoado pelas Exequentes/Embargadas foi remetido ao Tribunal de Justiça de São Paulo, sendo distribuído para a 20ª. Câmara de Direito Privado, tendo como Relator o Des. Álvaro Torres Júnior. Conforme consulta ao sistema do e-Saj do Tribunal de Justiça de São Paulo, realizada em 05/03/2024, os autos do processo encontram-se conclusos para o Relator desde 25/09/2023; **8.** Conforme Av.11/14.412 da Certidão da Matrícula do Imóvel nº 14.412 do Oficial de Registro de Imóveis de Guarujá/SP consta a averbação da PENHORA oriunda da presente demanda; **9.** Conforme Av.13/14.412 da Certidão da Matrícula do Imóvel nº 14.412 do Oficial de Registro de Imóveis de Guarujá/SP, foi determinada a averbação da INDISPONIBILIDADE de bens e direitos de MARIA ANA GOMES DOS SANTOS – CPF nº 374.604.828-11, determinada nos autos do processo nº 1000215-49.2020.5.02.0301, proposta por DAVID ALVES ALMEIDA – CPF nº 464.766.558-50, em trâmite perante a 01ª. Vara do Trabalho de Guarujá/SP; **10.** 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; **11.** Conforme manifestação de fls. 557/561 e documentos de fls. 562/640 os Executados LEANDRO DOS SANTOS – CPF nº 349.253.558-81, MARIA ANA GOMES DOS SANTOS – CPF nº 374.604.828-11 requerem: “Seja DETERMINADO O CANCELAMENTO DA PENHORA RECAÍDA SOBRE o imóvel matriculado sob o no 14412, no Cartório de Registro de Imóveis de Guarujá, com o reconhecimento da impenhorabilidade de bem de família.”. Restou decidido às fls. 641 “Fls. 557/640: Diante da apresentação de exceção de pré-executividade, diga a parte exequente, no prazo de 15 (quinze) dias, tornando conclusos em seguida para decisão. No mais, o incidente não tem efeito suspensivo, razão porque determino o cumprimento da decisão de fls. 552, intimando-se o gestor leiloeiro, desde já.”.

DA VERIFICAÇÃO DOS DIREITOS OBJETO DO LEILÃO - Constitui ônus dos interessados em participar da hasta pública examinar os autos da presente **Ação Execução de Título Extrajudicial - processo nº 1005874-95.2019.8.26.0223** da **02ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE GUARUJÁ/SP**, bem como o bem antes da arrematação.

CONDIÇÕES DE VENDA: Todas as regras e condições da Praça estão disponíveis no Portal www.alexandridisleiloes.com.br

DOS 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.

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 e imediatamente divulgados on-line, de modo a viabilizar a preservação do tempo real das ofertas. Não será admitido sistema no qual os lances 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 lances. Sobrevindo lance para pagamento à vista 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, dando-se igualdade de condições aos licitantes, fechando-se após 3 minutos em que não sobrevier nenhum lance para pagamento à vista 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.

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 conterá, 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 a 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 TJ/SP 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 visita 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 – Belém, CEP 03171-060 - São Paulo/SP, ou ainda, pelo telefone (11) 3241-0179 e e-mail: contato@alexandridisleiloes.com.br.

Ficam **LEANDRO DOS SANTOS** – CPF nº 349.253.558-81, **MARIA ANA GOMES DOS SANTOS** – CPF nº 374.604.828-11, **DAVID ALVES ALMEIDA** – CPF nº 464.766.558-50, **EVENTUAIS OCUPANTES DO IMÓVEL, PREFEITURA MUNICIPAL DE GUARUJÁ/SP** e demais credores e interessados, **INTIMADOS da PENHORA, AVALIAÇÃO e do PRACEAMENTO 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 e dos respectivos patronos.** Consta dos autos haver embargos à execução oposta pelos Executados/Embargantes LEANDRO DOS SANTOS – CPF nº 349.253.558-81, MARIA ANA GOMES DOS SANTOS – CPF nº 374.604.828-11, processo nº 1003423-63.2020.8.26.0223, em trâmite perante a 02ª. Vara Cível do Foro da Comarca de Guarujá/SP, pendente de julgamento de recurso de apelação, conforme descrito neste edital de leilão na parte de OBSERVAÇÕES, ÔNUS E GRAVAMES, não havendo recurso no processo nº 1005874-95.2019.8.26.0223 pendente de julgamento no momento de elaboração do presente edital. 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 perante o Registro de Imóveis, Prefeitura e demais órgãos Públicos, baixa de gravames, penhoras, indisponibilidades, transferência de propriedade e imissão na posse serão de

responsabilidade do arrematante. Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei. **Dra. GLADIS NAIRA CUVERO** Juíza de Direito.