

EDITAL DE LEILÃO JUDICIAL - 318/2019

EDITAL DE 1ª e 2ª PRAÇA de bem imóvel e de intimação dos executados **DAMIANA GOMES OGER** – CPF nº 685.685.338-68, **ELIANA OGER PAGLIUSI CARMINATTI** – CPF nº 029.813.968-54, **CLOWIS OGER PAGLIUSI** – CPF nº 213.766.188-85, **NATHÁLIA OGER PAGLIUSI** – CPF nº 213.766.178-03, **ODAIR VICENTE LOCANTO** – CPF nº 467.597.868-15, **NADIA NAIR LOCANTO** – CPF nº 054.695.088-46 e demais interessados.

A MM. Juíza de Direito **GLADIS NAIRA CUVERO** da **02ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE GUARUJÁ**, 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 de execução promovida por **MATEUS BORGES ALVES** contra **DAMIANA GOMES OGER e outros** – **Carta Precatória nº 1006564-61.2018.8.26.0223** 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 pelo Prov. CSM 1625/2009 do TJ/SP, através do **ALEXANDRIDIS LEILÕES** (www.alexandridisleiloes.com.br) portal de leilões *on-line*, levará a público pregão de venda e arrematação na **1ª Praça com início no dia 29 de outubro de 2.019, às 14h, e com término no dia 01 de novembro de 2.019, às 14h**, entregando-o a quem mais der valor igual ou superior ao da avaliação, ficando desde já designado para a **2ª Praça com início no dia 01 de novembro de 2.019, às 14h, e com término no dia 27 de novembro de 2.019, às 14h**, 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 (decisão de fls. 425/426), o imóvel abaixo descrito conforme condições de venda constantes do presente edital.

BEM IMÓVEL – UNIFICAÇÃO DOS LOTES DE TERRENO nº 4, 5, 6, 17, 18 e 19 DA QUADRA nº 72 DO LOTEAMENTO JARDIM ACAPULCO – Gleba II – Guarujá – SP.

Lote de terreno de nºs 4, 5 e 6 da Quadra 72, Loteamento Jardim Acapulco II, objeto da Matrícula 87.184 do Cartório de Registro de Imóveis de Guarujá, que conta com a seguinte descrição: Terreno constituído pelos Lotes 04, 05 e 06 da Quadra 72 do Loteamento denominado JARDIM ACAPULCO, Gleba II, situado nesta cidade, município e comarca de Guarujá-SP., medindo 45,00 metros de frente para a Rua 49; por 35,00 metros de frente aos fundos de ambos os lados, tendo nos fundos a mesma da frente, encerrando a área total de 1.575,00 metros quadrados, confrontando pelo lado direito de quem da referido rua olha para o terreno, com o lote 07, pelo lado esquerdo com o lote 03, e pelos fundo com os lotes 17, 18 e 19, sendo os lotes confrontados todos na mesma quadra, estando o referido imóvel sujeito as condições restritivas impostas pelas loteadoras por ocasião do registro do loteamento.

Lote de terreno de nº 17 da Quadra 72, Loteamento Jardim Acapulco II, objeto da matrícula nº 86.745 do Cartório de Registro de Imóveis de Guarujá, que conta com a seguinte descrição: LOTE nº 17 da QUADRA nº 72, do loteamento denominado “JARDIM ACAPULCO II”, situado nesta cidade, município e comarca de Guarujá-SP., medindo 15,00 metros de frente para a Rua 50, por 35,00 metros da frente aos fundos, de ambos os lados, tendo nos fundos a mesma medida da frente, encerrando a área de 525,00 metros quadrados, confrontando de quem da referida Rua para o terreno, pelo lado direito com o lote 16; pelo lado esquerdo com o lote 18 e

nos fundos com o lote 04, imóvel esse sujeito as condições restritivas impostas pelas loteadoras por ocasião do registro do loteamento.

Lote de terreno de nº 18 da Quadra 72, Loteamento Jardim Acapulco II, objeto da Matrícula 49.829 do Cartório de Registro de Imóveis de Guarujá, que conta com a seguinte descrição: Lote nº 18 da quadra nº 72, gleba II, do loteamento denominado JARDIM ACAPULCO, localizado nesta cidade, município e comarca de Guarujá-SP, medindo 15,00ms de frente para a Rua 50; 35,00ms pelo lado direito de quem da rua 50 olha para o lote, onde divide com o lote 17; 35,00ms pelo lado esquerdo, onde divide com o lote 19; 15,00ms nos fundos, onde divide com o lote 05; encerrando a área total de 525,00ms². Estando o referido imóvel sujeito as condições restritivas impostas pelas loteadoras por ocasião do registro do loteamento.

Lote de terreno de nº 19 da Quadra 72, Loteamento Jardim Acapulco II, objeto da matrícula nº 49.553 do Cartório de Registro de Imóveis de Guarujá, que conta com a seguinte descrição: Lote nº 19 da quadra nº 72 do loteamento Jardim Acapulco, Gleba II, localizado nesta cidade, município e comarca de Guarujá-SP, medindo 15,00m de frente para a Rua 50; 35,00m pelo lado direito de quem da Rua 50 olha para o lote, onde divide com o lote nº 18, 35,00m pelo lado esquerdo onde divide com o lote 20, 15,00m nos fundos, onde divide com o lote 06, encerrando a área total de 525,00ms². Imóvel esse sujeito as condições restritivas impostas pelas loteadoras por ocasião do registro do loteamento.

Conforme certidão de valor venal do Município de Guarujá os Lotes 4/5/6/17/18/19 da quadra 72 tem Cadastro na Prefeitura do Município do Guarujá sob o contribuinte nº 3-1078-004-000.

Endereço atual: Rua Antônio Gomes Menezes, nº 156 - JARDIM ACAPULCO – Gleba II – Guarujá – SP

AVALIAÇÃO: R\$ 7.366.308,40 (sete milhões, trezentos e sessenta e seis mil, trezentos e oito reais e quarenta centavos) - válido para o mês de setembro de 2.019, momento da elaboração do presente Edital de Leilão, que será atualizado na data do leilão conforme Tabela DEPRE – Tabela Prática para cálculo de atualização monetária dos débitos judiciais do TJ/SP.

ÔNUS E GRAVAMES: **1.** De acordo com o Laudo de Avaliação de fls., o imóvel objeto de construção foi avaliado em R\$ 7.200.000,00 (sete milhões e duzentos mil reais) - Valor para o mês de fevereiro de 2.019; **2.** A expropriação do bem tem como origem o juízo deprecante da 01ª Vara Cível da Comarca de São José do Rio Preto/SP - Processo nº 0002977-42.2007.8.26.0576; **3.** De acordo com o Laudo de Avaliação de fls., “os lotes de terrenos acima discriminados estão unificados em uma área total de 3.150,00 m², onde foi edificada uma residência uni familiar principal de dois pavimentos, piscina, churrasqueira, sobrado de hospedes e quadra poliesportiva, totalizando 1.209,49 m² de área construída, conforme consta do cadastro municipal do imóvel nº 3-1078-004-000, com entrada pela Rua 49 ou Rua Antônio Gomes de Menezes, emplacamento sob o nº 156.”; **4.** De acordo com o Laudo de Avaliação de fls., “Residência principal: sobrado com dois pavimentos. O primeiro pavimento conta com garagem coberta para 4 carros, sala de estar frontal com pé direito duplo, sala de estar com lareira, sala de jantar, duas antessalas, sala de TV, adega, lavabo, cozinha, copa, despensa, dependência de empregada com W.C e área de serviço. Nos fundos possui extensa parte externa coberta mobiliada. O pavimento superior possui cinco suítes, sendo três com terraço, e um atelier.”; **5.** De acordo com consulta no Site da Prefeitura

de Guarujá, em 05 de junho de 2019, consta como proprietário do imóvel LUIZ FERNANDO DIAS SAMBUGARO – CPF nº 066.389.888-91 e como compromissário ODAIR VICENTE LOCANTO - CPF nº 467.597.868-15; **6.** De acordo com consulta no Site da Prefeitura de Guarujá, em 05 de junho de 2019, consta débitos de IPTU do exercício de 2019 que totaliza o montante de R\$ 32.301,86 (trinta e dois mil, trezentos e um reais e oitenta e seis centavos); **7.** De acordo com consulta no Site da Prefeitura de Guarujá, em 05 de junho de 2019, consta débitos de IPTU do exercício de 2004 até 2018, já com ações ajuizadas, que totalizam o montante de R\$ 907.587,74 (novecentos e sete mil, quinhentos e oitenta e sete reais e setenta e quatro centavos); **8.** De acordo com contato junto a Administradora Jardim Acapulco LTDA., por e-mail, em 18 de junho de 2019, este Leiloeiro recebeu a informação de que o imóvel conta com débito condominial que totaliza o montante de R\$ 1.265.252,90 (hum milhão, duzentos e sessenta e cinco mil, duzentos e cinquenta e dois reais e noventa centavos); **9.** De acordo com a R.06/87.184, consta HIPOTECA JUDICIÁRIA oriunda dos autos nº 576.01.2007.002977-6 (nº de ordem 118/2007), em tramite perante a 01ª Vara Cível de São José do Rio Preto, em que são partes MATEUS BORGES ALVES contra ODAIR VICENTE LOCANTO e NADIA NAIR LOCANTO; **10.** De acordo com a Av.08/87.184, consta PENHORA oriunda dos autos nº 223.01.2012.010209-0/000000-000 (nº de ordem 1046/2012) em trâmite perante a 04ª. Vara Cível da Comarca de Guarujá/SP, em que são partes DAMIANA GOMES OGER, ELIANA OGER PAGLIUSI CARMINATTI, CLOWIS OGER PAGLIUSI e NATHÁLIA OGER PAGLIUSI contra ODAIR VICENTE LOCANTO e NADIA NAIR LOCANTO; **11.** De acordo com a Av.10/87.184, consta PENHORA oriunda dos autos nº 583.00.2009.229984, em tramite perante a 39ª Vara Cível do Foro Central de São Paulo, em que são partes MANOEL RODRIGUES NETO – CPF nº 021.088.328-66 contra ODAIR VICENTE LOCANTO; **12.** De acordo com a Av.12/87.184, consta PENHORA oriunda dos autos nº 0136033-42.2010.8.26.0100-01, em tramite perante a 38ª Vara Cível do Foro Central de São Paulo, em que são partes ADMINISTRADORA JARDIM ACAPULCO LTDA. – CNPJ nº 48.671.028/0001-87 contra ODAIR VICENTE LOCANTO e NADIA NAIR LOCANTO; **13.** De acordo com a R.03/86.745, consta HIPOTECA JUDICIÁRIA oriunda dos autos nº 576.01.2007.002977-6 (nº de ordem 118/2007), em tramite perante a 01ª Vara Cível de São José do Rio Preto, em que são partes MATEUS BORGES ALVES contra ODAIR VICENTE LOCANTO e NADIA NAIR LOCANTO; **14.** De acordo com a Av.04/86.745, consta PENHORA oriunda dos autos nº 583.00.2009.229984, em tramite perante a 39ª Vara Cível do Foro Central de São Paulo, em que são partes MANOEL RODRIGUES NETO – CPF nº 021.088.328-66 contra ODAIR VICENTE LOCANTO; **15.** De acordo com a Av.07/86.745, consta PENHORA oriunda dos autos nº 223.01.2012.010209-0/000000-000 (nº de ordem 1046/2012) que tramita perante a 04ª. Vara Cível da Comarca de Guarujá/SP em que são partes DAMIANA GOMES OGER, ELIANA OGER PAGLIUSI CARMINATTI, CLOWIS OGER PAGLIUSI e NATHÁLIA OGER PAGLIUSI contra ODAIR VICENTE LOCANTO e NADIA NAIR LOCANTO; **16.** De acordo com a Av.08/86.745, consta PENHORA oriunda dos autos nº 0136033-42.2010.8.26.0100-01, em tramite perante a 38ª Vara Cível do Foro Central de São Paulo, em que são partes ADMINISTRADORA JARDIM ACAPULCO LTDA. – CNPJ nº 48.671.028/0001-87 contra ODAIR VICENTE LOCANTO e NADIA NAIR LOCANTO; **17.** De acordo com a R.07/49.829 ODAIR VICENTE LOCANTO e sua mulher NADIA NAIR LOCANTO cederam e transferiram o imóvel a EDSON BERNARDINO LAMBERTO – CPF nº 271.333.388-15, sendo que nos termos da Av.08/49.889 foi a transferência declarada ineficaz perante o Juízo da 01ª. Vara

Cível do Foro da Comarca de São José do Rio Preto/SP – processo nº 0002977-42.2007.8.26.0576; **18.** De acordo com a Av.09/49.829, consta PENHORA oriunda dos autos nº 00029774220078260576, em tramite perante a 01ª Vara Cível de São José do Rio Preto, em que são partes DAMIANA GOMES OGER, ELIANA OGER PAGLIUSI CARMINATTI, CLOWIS OGER PAGLIUSI e NATHÁLIA OGER PAGLIUSI contra ODAIR VICENTE LOCANTO; **19.** De acordo com a R.06/49.553 ODAIR VICENTE LOCANTO e sua mulher NADIA NAIR LOCANTO cederam e transferiram o imóvel a EDSON BERNARDINO LAMBERTO – CPF nº 271.333.388-15, sendo que nos termos da Av.07/49.553 foi a transferência declarada ineficaz perante o Juízo da 01ª. Vara Cível do Foro da Comarca de São José do Rio Preto/SP – processo nº 0002977-42.2007.8.26.0576; **20.** De acordo com a Av.08/49.553, consta PENHORA oriunda dos autos nº 00029774220078260576, em tramite perante a 01ª Vara Cível de São José do Rio Preto, em que são partes DAMIANA GOMES OGER, ELIANA OGER PAGLIUSI CARMINATTI, CLOWIS OGER PAGLIUSI e NATHÁLIA OGER PAGLIUSI contra ODAIR VICENTE LOCANTO. **21.** A presente carta precatória tem como objeto a avaliação e o praxeamento dos imóveis para satisfação da obrigação de pagar estabelecida em R\$ 600.000,00 (seiscentos mil reais), acrescida de correção monetária a partir do ajuizamento da ação, incidindo juros de mora de 1% ao mês, a contar da citação, conforme sentença de fls. 52/72, sendo que nos termos da decisão de fls. 425/426 o exequente deverá apresentar com até 05 (cinco) dias de antecedência da data designada para o 1º pregão, o cálculo do débito atualizado, devendo encaminhar diretamente para o e-mail do gestor e nos autos; **22.** De acordo com a petição e documentos de fls. 487/490, consta AUTO DE PENHORA E DEPÓSITO, oriunda do Processo nº 0021864-36.2012.403.6182, em tramite perante a 09ª Vara Federal de São Paulo, em que são partes FAZENDA NACIONAL contra ODAIR VICENTE LOCANTO, para o pagamento da quantia de R\$ 2.063.575,35 (dois milhões e sessenta e três mil e quinhentos e setenta e cinco reais e trinta e cinco centavos), para 11/01/2016; **23.** De acordo com planilha enviada pelo Exequente, o montante de débito exequendo totaliza R\$ 3.899.840,12 (três milhões, oitocentos e noventa e nove mil, oitocentos e quarenta reais e doze centavos) para agosto de 2019, conforme petição de fls. 492/495 dos autos.

DA VERIFICAÇÃO DOS DIREITOS OBJETO DO LEILÃO - Constitui ônus dos interessados em participar da hasta pública examinar a **Carta Precatória nº 1006564-61.2018.8.26.0223 da 02ª 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

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 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, 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 (artigo 17 do Provimento CSM nº 1625/2009) 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 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).

Nos moldes do art. 20 do Prov. 1625/2009, 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, aplicar-se-á o disposto no artigo 21 do Provimento.

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, o Provimento CSM nº 1.625/09, 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 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, Belenzinho, São Paulo – SP – CEP 03171-061, ou ainda, pelo telefone (11) 3241-0179 e e-mail: contato@alexandridisleiloes.com.br.

Ficam **DAMIANA GOMES OGER** – CPF nº 685.685.338-68, **ELIANA OGER PAGLIUSI CARMINATTI** – CPF nº 029.813.968-54, **CLOWIS OGER PAGLIUSI** – CPF nº 213.766.188-85, **NATHÁLIA OGER PAGLIUSI** – CPF nº 213.766.178-03, **ODAIR VICENTE LOCANTO** – CPF nº 467.597.868-15, **NADIA NAIR LOCANTO** – CPF nº 054.695.088-46, **EDSON BERNARDINO LAMBERTI** – CPF nº 271.333.338-15, **POSSÍVEIS OCUPANTES DO IMÓVEL, CCW REPRESENTAÇÕES LTDA** – CNPJ nº desconhecido, **AQUILLES JOSE BAFFA** – CPF nº desconhecido, **WILSON CARLOS DOS SANTOS** – CPF nº desconhecido, **MARCELO RICARDO FONTANA** – CPF nº desconhecido, **CLOVIS GARY** – CPF nº desconhecido, **LUIZ FERNANDO DIAS SAMBUGARO** – CPF nº 066.389.888-91 **MANOEL RODRIGUES NETO** – CPF nº 021.088.328-66, **ADMINISTRADORA JARDIM ACAPULCO LTDA.** – CNPJ nº 48.671.028/0001-87, **FAZENDA NACIONAL**, bem como a **PREFEITURA MUNICIPAL DE GUARUJÁ** intimada para tomar ciência do feito e acompanhar o pregão, para o fins do art. 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional e eventuais interessados, INTIMADOS das designações supra, caso não sejam localizados para a intimação pessoal, sendo que a publicação deste edital supre eventual insucesso das notificações pessoais e dos respectivos patronos. Não consta dos autos haver recurso ou causa pendente de julgamento. A venda será efetuada em caráter “*ad corpus*” e no estado em que os bens se encontram, sem garantias, competindo ao interessado aferir suas condições, sendo que todos os atos atinentes à transferência de propriedade, baixa de gravames e imissão na posse serão de responsabilidade do arrematante, junto ao MM. Juiz da causa. Correrão por conta do arrematante as despesas e os custos relativos à desmontagem, remoção, transporte e transferência patrimonial dos bens arrematados (art. 24, do Prov. CSM 1.625/2009). Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei. **GLADIS NAIRA CUVERO** Juíza de Direito.