

EDITAL DE LEILÃO JUDICIAL - 342/2019

EDITAL DE 1ª e 2ª PRAÇA de bem imóvel e de intimação dos executados **TEODORO AFONSO DE RESENDE**, que também assina **TEODORO AFONSO DE RESENDE SAMAMBAIA** – CPF nº 018.333.916-91, **ANÉSIA VIEIRA DE RESENDE** – CPF nº 397.377.136-72 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 presente ação movida por **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO JANAÍNA** contra **TEODORO AFONSO DE RESENDE**, que também assina **TEODORO AFONSO DE RESENDE SAMAMBAIA** e **ANÉSIA VIEIRA DE RESENDE** – **Cumprimento de Sentença nº 0008741-83.2016.8.26.0223/01** 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 05 de novembro de 2.019, às 14h, e com término no dia 08 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 08 de novembro de 2.019, às 14h, e com término no dia 04 de dezembro 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 (artigo 891 do CPC e decisão de fls. 181/182), o imóvel abaixo descrito conforme condições de venda constantes do presente edital.

BEM IMÓVEL – A fração ideal de 13,47% do todo de um terreno que assim se descreve: lote de terreno sob nº 3, da quadra 18 do loteamento denominado Cidade Atlântica, na Praia da Enseada, nesta cidade e comarca de Guarujá, medindo 12,00 metros de frente para a Rua 4, por 28,90 metros da frente aos fundos, do lado direito de quem da referida rua olha para o terreno, confrontando com o lote 4, do outro lado mede 29,10 metro, confrontando com o lote 2 e pelos fundos mede 12,00 metros confrontando com os lotes nºs 6 e 17, todos da mesma quadra, encerrando a área de 348,00 metros quadrados, sendo todos os confrontantes de propriedade do Espólio de Hans Gustavo Francisco Ernesto Muller Carioba ou eventuais sucessores. Fração ideal essa que corresponderá ao apartamento nº 11 do Edifício Janaína, em Guarujá. **Matrícula do Imóvel nº 5.858, do 1º Registro de Imóveis de Guarujá.**

De acordo com a Av.4/5.858, foi construído no terreno um prédio de apartamentos, destacando-se o **APARTAMENTO nº 11**, localizando no 1º andar ou 2º pavimento do Edifício, com a área útil de 93,28ms², a área comum de 61,20ms², a área de garagem de 13,90ms², encerrando a área total construída de 168,38ms², correspondendo-lhe uma fração ideal de 13,47% no terreno e demais coisas comuns do condomínio, confrontando de quem do hall de circulação do pavimento olha para o mesmo na frente, com o referido hall, escadarias, poço de elevador, e recuo lateral esquerdo do edifício, do lado direito com o recuo da construção na Rua 4, do lado esquerdo com o hall de circulação do pavimento, escadarias, e apartamento de final “2” do respectivo andar, e nos fundos com o recuo lateral direito do edifício, cabendo ao referido apartamento o direito de uso de uma vaga na garagem coletiva do edifício, para a guarda de um

automóvel de passeio, tudo de conformidade com a Especificação de Condomínio, registrada sob nº 5 na matrícula nº 4.413.

Cadastro na Prefeitura do Município de Guarujá sob o contribuinte nº 3-0239-003-001.

Endereço: Rua Dr. Júlio Prestes de Albuquerque, nº 261 – Apartamento 11 CONDOMÍNIO EDIFÍCIO JANAÍNA - Cidade Atlântica, Guarujá/SP.

AVALIAÇÃO: R\$ 292.850,02 (duzentos e noventa e dois mil e oitocentos e cinquenta reais e dois centavos) – **válido para setembro/2019**, 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.** Conforme laudo de avaliação, o imóvel foi avaliado em R\$ 290.000,00 (duzentos e noventa mil reais) – válido para abril/2019, que será atualizado na data do leilão conforme Tabela DEPRE – Tabela Prática para cálculo de atualização monetária dos débitos judiciais do TJ/SP; **2.** Conforme laudo de avaliação, o imóvel “É distribuído pelas seguintes dependências: sala com entrada social, cozinha com entrada de serviço, área de serviço, W.C, dependência de empregada, banheiro social e três dormitórios, sendo um dormitório com terraço e uma suíte com terraço. O terraço do dormitório e suíte é conjugado. O imóvel possui direito a 1 vaga de garagem coletiva no térreo e um armário de depósito.”; **3.** De acordo com a Av.4/5.858, foi construído no terreno um prédio de apartamentos, destacando-se o APARTAMENTO nº 11, localizando no 1º andar ou 2º pavimento do Edifício, com a área útil de 93,28ms², a área comum de 61,20ms², a área de garagem de 13,90ms², encerrando a área total construída de 168,38ms², correspondendo-lhe uma fração ideal de 13,47% no terreno e demais coisas comuns do condomínio, confrontando de quem do hall de circulação do pavimento olha para o mesmo na frente, com o referido hall, escadarias, poço de elevador, e recuo lateral esquerdo do edifício, do lado direito com o recuo da construção na Rua 4, do lado esquerdo com o hall de circulação do pavimento, escadarias, e apartamento de final “2” do respectivo andar, e nos fundos com o recuo lateral direito do edifício, cabendo ao referido apartamento o direito de uso de uma vaga na garagem coletiva do edifício, para a guarda de um automóvel de passeio, tudo de conformidade com a Especificação de Condomínio, registrada sob nº 5 na matrícula nº 4.413.; **4.** De acordo com a Av.5/5.858, ficou constando que a Rua 4 atualmente é denominada de Rua Dr. Júlio Prestes de Albuquerque; **5.** De acordo com a R.11/5.858, consta PENHORA do imóvel, oriunda dos autos nº 96.2042-6 em tramite perante a 23ª Vara da Justiça Federal de Belo Horizonte – MG, que a CAIXA ECONÔMICA FEDERAL – CNPJ nº 00.360.305/0001-04 move contra os Executados, a Caixa Econômica Federal intimada do feito às fls. 100 protesta pela preferência de seu crédito em razão da penhora existente, não havendo a indicação do valor devido em execução; **6.** Conforme decisão de fls. 89, item 2, foi decidido que Fls. 75/81: A análise da preferência será realizada no momento oportuno em caso de arrematação do bem. Aguarde-se, pois, o estágio processual oportuno, se o caso; **7.** De acordo com a Av.12/5.858, consta PENHORA do imóvel, oriunda da presente demanda; **8.** De acordo com contato, em 05 de setembro de 2019 com a Prefeitura de Guarujá, foi passada a informação de que o imóvel está cadastrado junto a Prefeitura de Guarujá pelo nº de contribuinte 3-0239-003-001; **9.** Em consulta ao site da Prefeitura de Guarujá, consta a informação de que o imóvel conta com débitos de IPTU, dos exercícios de 2011 até 2018, que totalizam o montante de R\$ 80.118,77 (oitenta mil, cento e dezoito reais e setenta e sete centavos); **10.** Em consulta ao site da Prefeitura de

Guarujá, consta a informação de que o imóvel conta com débitos de IPTU, do exercício de 2019, que totaliza o montante de R\$ 5.228,69 (cinco mil, duzentos e vinte e oito reais e sessenta e nove centavos); **11.** De acordo com a planilha de débito condominial enviada pelo Condomínio Exequente atualizada para o mês de agosto de 2019, o débito exequendo, totaliza o montante de R\$ 248.936,61 (duzentos e quarenta e oito mil, novecentos e trinta e seis reais e sessenta e um centavos).

DA VERIFICAÇÃO DOS DIREITOS OBJETO DO LEILÃO - Constitui ônus dos interessados em participar da hasta pública examinar o **Cumprimento de Sentença nº 0008749-65.2013.8.6.0223/01** 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 lanço 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 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).

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 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 – CEP 03171-061, ou ainda, pelo telefone (11) 3241-0179 e e-mail: contato@alexandridisleiloes.com.br.

Ficam, **TEODORO AFONSO DE RESENDE**, que também assina **TEODORO AFONSO DE RESENDE SAMAMBAIA** – CPF nº 018.333.916-91, **ANÉSIA VIEIRA DE RESENDE** – CPF nº 397.377.136-72, **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL** – CNPJ nº 00.360.305/0001-04, 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.