

## EDITAL DE LEILÃO JUDICIAL - 351/2019

**EDITAL DE 1ª e 2ª PRAÇA** de bem imóvel e de intimação dos executados **WALTER COROMINAS GUDAYOL** – CPF nº 766.351.128-04 e sua mulher **MARCIA VALVERDE COROMINAS** – CPF nº 003.497.478-80 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 ajuizada por **BANCO INDUSVAL S.A. contra WALTER COROMINAS GUDAYOL** - **Processo nº 0011754-42.2006.8.26.0223** 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](http://www.alexandridisleiloes.com.br)) portal de leilões *on-line*, levará a público pregão de venda e arrematação na **1ª Praça com início no dia 04 de dezembro de 2.019, às 16h, e com término no dia 07 de dezembro de 2.019, às 16h**, 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 07 de dezembro de 2.019, às 16h, e com término no dia 05 de fevereiro de 2.020, às 16h**, 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 respeitável decisão de fls. 578/579), o imóvel abaixo descrito conforme condições de venda constantes do presente edital.

**BEM IMÓVEL – APARTAMENTO nº 12** do 1º andar ou pavimento do EDIFÍCIO MARC, integrante do empreendimento denominado RESIDENCIAL JARDIM UMUARAMA, situado a Rua Manguaba, nº 93 e Rua Tapiocaba no Jardim Umuarama, 29º Subdistrito – Santo Amaro, com uma área real total de 111,56m<sup>2</sup>, sendo uma área construída de 52,05m<sup>2</sup>, uma área comum de divisão não proporcional de 10m<sup>2</sup>, e uma área comum de divisão proporcional de 49,51m<sup>2</sup>, correspondendo-lhe uma fração ideal de 1,6234% no terreno e demais coisas comuns. Referido empreendimento foi submentido ao regime de condomínio conforme registro nº 159 feito na matrícula nº 116.598 deste Registro. Cadastrado pela Prefeitura de São Paulo sob nº 090.367.0017-5 (área maior). **Matrícula do Imóvel nº 143.498, do 11º Registro de Imóveis de São Paulo.**

**AVALIAÇÃO: R\$ 348.551,80 (trezentos e quarenta e oito mil, quinhentos e cinquenta e um reais e oitenta centavos) – válido para setembro/2019 momento de elaboração do presente edital**, 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. 294/346, o imóvel foi avaliado em R\$ 240.000,00 (duzentos e quarenta mil reais) – válido para dezembro/2012; **2.** De acordo com Av.01/143.498, conforme R.72/116.598 (matrícula-mãe), consta hipoteca em favor do ITAÚ S/A. CRÉDITO IMOBILIÁRIO – CNPJ nº 62.808.977/0001-97; **3.** De acordo com R.03/143.498, consta penhora oriunda dos autos nº 002.05.063553-2 (numeração atual 0063553-45.2005.8.26.0002) em tramite perante a 03ª Vara Cível

do Foro Regional de Santo Amaro da Comarca de São Paulo, ação movida por CONDOMÍNIO RESIDENCIAL JARDIM UMUARAMA – CNPJ nº 55.442.446/0001-68 em face de WALTER COROMINAS GUDAYOL – CPF nº 766.351.128-04; **4.** De acordo com Av.04/143.498, consta o ajuizamento da presente demanda, nos termos do artigo 615-A, do CPC/73; **5.** De acordo com Av.05/143.498, consta penhora oriunda da presente demanda; **6.** De acordo com pesquisa realizada junto ao e-Saj, consta a existência de outra ação de cobrança de débitos condominiais – Processo nº 1000317-48.2018.8.26.0002 em tramite perante a 09ª Vara Cível do Foro Regional de Santo Amaro da Comarca de São Paulo; **7.** De acordo com o ofício de fls. 469, consta penhora no rosto dos autos oriunda dos autos nº 0063553-45.2005.8.26.0002 em tramite perante a 03ª Vara Cível do Foro Regional de Santo Amaro da Comarca de São Paulo, que o CONDOMÍNIO RESIDENCIAL JARDIM UMUARAMA move em face de WALTER COROMINAS GUDAYOL com a finalidade de cobrança de débitos condominiais, até o valor de R\$ 16.133,96 (dezesesseis mil, cento e trinta e três reais e noventa e seis centavos) atualizados até maio/2015; **8.** De acordo com a petição de fls. 747/749 consta a notícia do deferimento de pedido de arresto no rosto dos autos da presente execução, promovida pelo Juízo da 9ª. Vara Cível do Foro Regional de Santo Amaro da Comarca de São Paulo, nos autos do processo nº 1000317-48.2018.8.26.0002, no valor de R\$ 16.917,87 (dezesesseis mil, novecentos e dezessete reais e oitenta e sete centavos) atualizado até outubro de 2.018; **9.** De acordo com a petição e documentos de fls. 751/761, o Exequente informa que o débito exequendo totaliza o montante de R\$ 891.760,96 (oitocentos e noventa e um mil, setecentos e sessenta reais e noventa e seis centavos) atualizado até 30 de setembro de 2018; **10.** De acordo com a petição e documentos de fls. 807/812, o CONDOMÍNIO RESIDENCIAL JARDIM UMUARAMA, o valor total do débito condominial totaliza o montante de R\$32.727,15 (trinta mil, seiscentos e oitenta e dois reais e sessenta e três centavos) referente ao primeiro processo de cobrança de débitos condominiais (Processo nº 0063553-45.2005.8.26.0002) e o montante de R\$ 24.106,89 (dezesesseis mil, novecentos e dezessete reais e oitenta e sete reais) referente ao segundo processo de cobrança de débitos condominiais (Processo nº 1000317-48.2018.8.26.0002) valores atualizados até 22 de abril de 2019; **11.** Conforme certidão da matrícula do imóvel 143.498 do 11º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, consta que o Executado WALTER COROMINAS GUDAYOL – CPF nº 766.351.128-04 é casado MARCIA VALVERDE COROMINAS – CPF nº 003.497.478-80 sob o regime de separação de bens, na vigência da Lei nº 6.515/77, conforme escritura de pacto registrado sobre o nº 360 no 1º Cartório do Registro de Imóveis de Ribeirão Pires; **12.** Em pesquisa realizada junto ao site da Prefeitura Municipal de São Paulo não constam débitos de IPTU que recaiam sobre o imóvel contribuinte nº 090.367.0049-3; **13.** De acordo com o Laudo de Avaliação de fls. 294/346, o imóvel encontra-se localizado na Rua Manguaba, nº 292 – Apto 12 e está Cadastrado na Prefeitura de São Paulo sob o nº 090.367.0049-3 e que segundo a Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel, de fls. 299, constam como Contribuintes DOMINGOS MANUEL DE ALMEIDA – CPF nº 523.584.888-87 e MAGALI DONATI MORTAGUA – CPF nº 586.263.288-34, em petição de fls. 817/819 manifesta o banco Exequente solicitando que seja retificado o edital do leilão para substituir o cadastro do imóvel nº 090.367.0049-3 que lá constou, pelo nº 090.367.0017-5, uma vez que aquele se refere a unidade diversa.

**DA VERIFICAÇÃO DOS DIREITOS OBJETO DO LEILÃO** - Constitui ônus dos interessados em participar da hasta pública examinar o processo nº **0011754-**

**42.2006.8.26.0223** 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](http://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](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, 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.

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 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 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, ou ainda, pelo telefone (11) 3241-0179 (11)98264-4222 e e-mail: [contato@alexandridisleiloes.com.br](mailto:contato@alexandridisleiloes.com.br).

Ficam intimados da penhora, avaliação e praxeamento do bem nos termos do presente edital **WALTER COROMINAS GUDAYOL** – CPF nº 766.351.128-04, **MARCIA VALVERDE COROMINAS** – CPF nº 003.497.478-80, **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL JARDIM UMUARAMA** – CNPJ nº 55.442.446/0001-68, **ITAÚ S/A. CRÉDITO IMOBILIÁRIO** – CNPJ nº 62.808.977/0001-97, na figura credora hipotecária, **DOMINGOS MANUEL DE ALMEIDA** – CPF nº 523.584.888-87 e **MAGALI DONATI MORTAGUA** – CPF nº 586.263.288-34, **EVENTUAIS OCUPANTES DO IMÓVEL** bem como a **PREFEITURA DE SÃO PAULO** 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). Os bens serão vendidos no estado em que se encontram, sem garantias, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas (artigo 258 das Normas Judiciais da E. Corregedoria Geral de Justiça). Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei. **GLADIS NAIRA CUVERO** Juíza de Direito.