

## EDITAL DE LEILÃO JUDICIAL – 210/2020

**EDITAL DE 1ª e 2ª PRAÇA** de bem imóvel e de intimação do executado **DÉCIO FANTOZZI** – CPF nº 574.610.588-00 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 **CONDIMÍNIO EDIFÍCIO ACAPULCO** contra **DÉCIO FANTOZZI** - **Processo nº 0020824-73.2012.8.26.0223** 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 10 de março de 2.020, às 16h, e com término no dia 13 de março de 2.020, 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 13 de março de 2.020, às 16h, e com término no dia 14 de abril 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), o imóvel abaixo descrito conforme condições de venda constantes do presente edital.

**BEM IMÓVEL – APARTAMENTO nº 111**, localizado no 11º andar ou 14º pavimento do EDIFÍCIO ACAPULCO, situado à Avenida Leomil nº 1.291, nesta cidade, município e comarca de Guarujá-SP, contendo a área útil de 139,50 metros quadrados, a área comum de 111,782 metros quadrados, a área total construída de 251,282 metros quadrados, correspondendo-lhe a fração ideal de terreno de 6,0301%. Cabendo o direito de uso de duas vagas na garagem coletiva do prédio, em lugares individuais e indeterminados, sujeitas ao auxílio de manobrista, localizada parte sub-solo ou 1º pavimento, e parte no andar térreo ou 2º pavimento. Cadastrado pela Prefeitura Municipal de Guarujá sob nº 0-0036-003-011. **Matrícula do Imóvel nº 80.285, do Registro de Imóveis de Guarujá.**

**AVALIAÇÃO: R\$ 494.085,06 (quatrocentos e noventa e quatro mil e oitenta e cinco reais e seis centavos) – válido para novembro/2019**, referente ao momento de elaboração do Edital de Leilão e que será atualizado até a 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. 388/421, o imóvel foi avaliado por R\$ 493.000,00 (quatrocentos e noventa e três mil reais), válido para o mês de junho de 2019; **2.** De acordo com o Laudo de Avaliação de fls. 388/421, o apartamento é composto por: sala para 2 (dois) ambientes, com terraço, lavabo, “hall” de distribuição interna, 3 (três) suítes, 1 (um) quarto reversível (quarto de empregada), cozinha, área de serviço e banheiro de empregada; **3.** De acordo com a Av.03/80.285, consta PENHORA oriunda desta demanda; **4.** De acordo com a documentação enviada a este Leiloeiro pelo Condomínio Exequente, o total do débito exequendo resulta no montante de R\$ 344.270,14 (trezentos e quarenta e quatro mil, duzentos e setenta reais e quatorze centavos) cálculos até 05/12/2019; **5.** De acordo com consulta ao site da Prefeitura do Guarujá, em 12 de novembro de 2019, consta

como proprietário do imóvel CARLOS ALBERO SOARES MOREIRA e como compromissário CONSTRUTORA YVES MIFANO LTDA e constam débitos de IPTU dos exercícios de 2006 até 2018, que totalizam o montante de R\$ 319.658,19 (trezentos e dezenove mil, seiscentos e cinquenta e oito reais e dezenove centavos) todos inscritos em dívida ativa, atualizados até 12/11/2019 e referente ao exercício de 2019, no importe de R\$ 10.293,11 (dez mil, duzentos e noventa e três reais e onze centavos), atualizados até 12/11/2019, sendo que parte do débito é objeto de ações de execução fiscal; **6.** De acordo com a petição de fls. 277 e com base ATA DA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA DO CONDOMÍNIO EDIFÍCIO ACAPULCO de fls. 278/279, que fora realizada no dia 24 de fevereiro de 2018, restou decidido entre os presentes que unanimemente deliberaram que em caso de arrematação positiva no leilão judicial da unidade nº 111, não será cobrado do arrematante e sucessores o saldo remanescente, se houver, referente ao valor da execução do referido processo (dívida condominial, custas, despesas processuais e honorários advocatícios); **7.** De acordo com a respeitável decisão de fls. 275, ficou decidido que: “Em relação ao pedido da Municipalidade, modificando posicionamento anterior, defiro a anotação do crédito da Municipalidade no valor de R\$271.234,02 (duzentos e setenta e um mil, duzentos e trinta e quatro reais e dois centavos) atualizado até março de 2018, 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 eventual de arrematação” **8.** Conforme informado pelo Executado às fls. 86 a Sra. HELOISE MARIA LAURITO FANTOZZI se divorciou há muito anos do Executado, sendo a mesma intimada da penhora e avaliação por meio de AR, conforme fls. 171 e 173 dos autos;

**DA VERIFICAÇÃO DOS DIREITOS OBJETO DO LEILÃO** - Constitui ônus dos interessados em participar da hasta pública examinar o processo (processo nº **0020824-73.2012.8.26.0223** 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.

Na hipótese de que o leilão venha a ser suspenso ou cancelado em razão de acordo entre as partes ou por pagamento diretamente na via administrativa, fica o polo executado (ou quem lhe fizer as vezes em sede de confissão de dívida) responsável pelo pagamento em favor do leiloeiro das despesas do leilão e de comissão equivalente a 2% do valor atualizado da avaliação.

**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.

A possibilidade de o arrematante pedir por escrito o parcelamento do valor da arrematação até o início do leilão que será realizado, nos moldes e limites trazidos pelo artigo 895, incisos I e II, CPC/2015. Neste requerimento escrito e endereçado ao Juízo, o interessado deverá apresentar as prestações (observado o requisito do artigo 895, § 1º, CPC/2015), a modalidade, o indexador de correção monetária (artigo 895, § 2º, CPC/2015), a garantia oferecida (artigo 895, § 1º, CPC) e as condições de pagamento do saldo devedor (artigo 895, § 2º, CPC/2015). No mesmo requerimento, o interessado na arrematação com pagamento parcelado deverá consignar expressamente estar ciente da incidência da multa de 10% (sobre a parcela inadimplida somada às parcelas vincendas) em caso de atraso no pagamento (artigo 895, § 4º, CPC/2015). E, em caso de inadimplemento, deverá declarar sua ciência sobre a possibilidade de o exequente pedir a resolução da arrematação ou a cobrança do valor em aberto nestes mesmos autos (artigo 895, § 5º, CPC/2015). Com igual destaque deve estar contido no edital que a proposta de pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado (artigo 895, § 7º, CPC/2015).

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 Tabatinguera, nº 140, conj. 1811, Sé, São Paulo/SP, ou ainda, pelo telefone (11) 3241-0179 e e-mail: [contato@alexandridisleiloes.com.br](mailto:contato@alexandridisleiloes.com.br).

Ficam **DÉCIO FANTOZZI** – CPF nº 574.610.588-00, **HELOISE MARIA LAURITO FANTOZZI** – CPF nº 115.651.088-09, **CONDIMÍNIO EDIFÍCIO ACAPULCO** – CNPJ nº 01.571.050/0001-91, **EVENTUAIS OCUPANTES DO IMÓVEL**, bem como a **MUNICIPALIDADE DO GUARUJÁ** 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.