

EDITAL DE LEILÃO JUDICIAL - 366/2020

EDITAL DE 1ª e 2ª PRAÇA de bem imóvel e de intimação do executado **JOSÉ EDUARDO ARAÚJO RANGEL** – CPF nº 010.861.118-34 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 cumprimento de sentença promovida por **GUILHERME BARBOSA RANGEL e ROBERTA BARBOSA RANGEL** contra **JOSÉ EDUARDO ARAÚJO RANGEL** – **Processo nº 0004110-62.2017.8.26.0223** 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 11 de agosto de 2.020, às 14h, e com término no dia 14 de agosto de 2.020, 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 14 de agosto de 2.020, às 14h, e com término no dia 23 de setembro de 2.020, 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. 283/284) o imóvel abaixo descrito conforme condições de venda constantes do presente edital.

BEM IMÓVEL – Apartamento nº 43, situado no 4º andar do EDIFÍCIO MANSÃO TIEPOLLO, na Alameda Joaquim Eugênio de Lima, nº 984, no 28º sub-distrito Jardim Paulista, com área útil de 119,99m², área comum de 43,66m², e a área total de 163,65m², correspondendo-lhe a fração ideal de 1,081066% da totalidade do terreno. Contribuinte nº 009.085.0100. **Matrícula do Imóvel nº 2.707, do 4º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo**, bem como a **Vaga de garagem sob o nº 23**, situada no 1º sub-solo do EDIFÍCIO MANSÃO TIEPOLLO, na Alameda Joaquim Eugênio de Lima, nº 984, no 28º sub-distrito jardim Paulista, com área útil e total de 32,20m², e a fração ideal de 0,212712%. Apartamento Contribuinte nº 009.085.0269-9 e Vaga de Garagem Contribuinte nº 009.085.0493-4. **Matrícula do Imóvel nº 2.708, do 4º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo.**

AVALIAÇÃO: R\$ 1.429.716,59 (Hum milhão, quatrocentos e vinte e nove mil, setecentos e dezesseis reais e cinquenta e nove centavos) - válido para o mês de maio de 2.020, 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 a r. decisão de fls. 310 “fica estabelecido que o valor apurado de R\$ 1.400.000,00 (hum milhão e quatrocentos mil reais) já tenha considerado o valor da vaga de garagem por ser acessório ao apartamento, ambos objeto de expropriação.”, sendo que a data da avaliação é o dia 09 de outubro de 2.019; **2.** Nos termos da R.02/2707 foi constituída hipoteca a favor de GOMES DE ALMEIDA, FERNANDES – EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A – C.G.C.M.F. nº 34.177.279/009, nos termos da Av.03/2707 foi emitida cédula hipotecária emitida por GOMES DE ALMEIDA, FERNANDES – EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A – C.G.C.M.F. nº 34.177.279/009 a favorecida COMIND S/A DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO,

atual denominação da TIETÊ S/A DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO, inscrita no C.G.C.MF n° 61.775.672, nos termos da Av.05/2707 a credora hipotecária COMIND S/A DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO – C.G.C.M.F. 61775672 concordou com a venda feita do imóvel em favor do Executado JOSÉ EDUARDO ARAÚJO RANGEL; **3.** Consta nos termos da Av.07/2707 a penhora oriunda da presente demanda; **4.** Nos termos da R.02/2708 foi constituída hipoteca a favor de GOMES DE ALMEIDA, FERNANDES – EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A – C.G.C.M.F. n° 34.177.279/009, nos termos da Av.03/2708 foi emitida cédula hipotecária emitida por GOMES DE ALMEIDA, FERNANDES – EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A – C.G.C.M.F. n° 34.177.279/009 a favorecida COMIND S/A DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO, atual denominação da TIETÊ S/A DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO, inscrita no C.G.C.MF n° 61.775.672, nos termos da Av.05/2708 a credora hipotecária COMIND S/A DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO – CGCMF 61775672 concordou com a venda feita do imóvel em favor do Executado JOSÉ EDUARDO ARAÚJO RANGEL; **5.** Consta nos termos da Av.07/2708 a penhora oriunda da presente demanda; **6.** De acordo com a petição de fls. 239/240 o credor hipotecário COMIND S/A – CRÉDITO IMOBILIÁRIO, conforme informações do Banco Central foi liquidado extrajudicialmente e a carteira do imóvel objeto da expropriação foi direcionada à empresa BROOKLIN EMPREENDIMENTOS S/A – CNPJ n° 61.364.022/0001-25 e a mesma direcionou à empresa TETTO HABITAÇÃO – CNPJ desconhecido, ambas foram intimadas nos termos das Cartas de Intimação expedidas às fls. 245/246 e comprovantes de recebimento ARs de fls. 247/248; **7.** Nos termos da planilha apresentada pelos Exequentes às fls. 268/272 o valor do crédito é de R\$ 718.265,73 (setecentos e dezoito mil, duzentos e sessenta e cinco reais e setenta e três centavos) atualizados até o dia 10/12/2019; **8.** Em pesquisa realizada junto ao EDIFÍCIO MANSÃO TIEPOLLO foi informado que a administração do condomínio é feita pela empresa ADIMASP – Administração de Condomínio e Imóveis Ltda. – CRECI n. 9106-J, em contato por e-mail com a referida empresa, que em resposta datada de 06/05/2020 informa por meio da funcionária da área de condomínios Sra. Márcia Helena que “No condomínio não consta débito condominial e não se cobra separado vaga já está tudo incluso na taxa condominial da unidade.” **9.** De acordo com pesquisa realizada junto ao site da Prefeitura Municipal de São Paulo em 09/06/2020, o apartamento Contribuinte n° 009.085.0269-9 possui débitos de IPTU – Imposto Predial e Territorial Urbano do ano de 2018 no valor de R\$ 2.127,10 (dois mil, cento e vinte e sete reais e dez centavos) do ano de 2019 no valor de R\$ 5.501,02 (cinco mil, quinhentos e um reais e dois centavos) e do ano de 2020 no valor de R\$ 4.514,20 (quatro mil, quinhentos e quatorze reais e vinte centavos) e a Vaga de Garagem Contribuinte n° 009.085.0493-4 possui débitos de IPTU – Imposto Predial e Territorial Urbano do ano de 2018 no valor de R\$ 337,45 (trezentos e trinta e sete reais e quarenta e cinco centavos) do ano de 2019 no valor de R\$ 872,73 (oitocentos e setenta e dois reais e setenta e três centavos) e do ano de 2020 no valor de R\$ 710,71 (setecentos e dez reais e setenta e um centavos).

DA VERIFICAÇÃO DOS DIREITOS OBJETO DO LEILÃO - Constitui ônus dos interessados em participar da hasta pública examinar o **Processo n° 0004110-62.2017.8.26.0223** 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 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, **JOSÉ EDUARDO ARAÚJO RANGEL** – CPF nº 010.861.118-34, **MARIA DEILDE BEZERRA DE MOURA RANGEL** – CPF nº 830.772.274-87, **POSSÍVEIS OCUPANTES DO IMÓVEL**, na qualidade de credora hipotecária **COMIND S/A DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO**, atual denominação da TIETÊ S/A DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO, inscrita no C.G.C.MF nº 61.775.672, que por conta de sua liquidação extrajudicial a carteira foi direcionada à empresa **BROOKLIN EMPREENDIMENTOS S/A** – CNPJ nº 61.364.022/0001-25 e a mesma direcionou à empresa **TETTO HABITAÇÃO** – CNPJ desconhecido, **EVENTUAIS OCUPANTES DO IMÓVEL** bem como a **PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PAULO** 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.