

EDITAL DE LEILÃO JUDICIAL – 352/2020

EDITAL DE 1ª e 2ª PRAÇA de bem imóvel e de intimação dos executados **ESPÓLIO DE DANIEL DOUGHERTY WITCHER JUNIOR** – CPF nº 528.444.808-10 representado por **MELLISA WITCHER** – CPF nº 234.747.458-83, **DANIEL WITCHER** – CPF nº desconhecido, **BENJAMIM WITCHER** – CPF nº desconhecido, **GABRIELA WITCHER** – CPF nº desconhecido, **TREVOR JAMES WITCHER** – CPF nº desconhecido, **ALI VITORIA WITCHER** – CPF nº desconhecido, **PIETRA DANIELLA PAIVA WITCHER** – CPF nº 927.032.752-34 representada por **ANA PAULA DE OLIVEIRA PAIVA** – CPF nº 517.687.632-91, a coproprietária do imóvel **VERA LÚCIA ERMINDA ANGELICO WITCHER** – CPF nº 593.346.498-8 e demais interessados acerca da penhora, avaliação e expropriação do bem imóvel objeto de constrição.

A MM. Juíza de Direito **ADRIANA BORGES DE CARVALHO** da **07ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL II - SANTO AMARO/SP**, 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 despejo por falta de pagamento cumulada com cobrança em fase de cumprimento de sentença em que são partes **SSPAR PARTICIPAÇÕES E CONSULTORIA LTDA** contra **DANIEL DOUGHERTY WITCHER JUNIOR - Processo nº 0061818-98.2010.8.26.0002** e que foi designada a venda dos bens descritos 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 10 de novembro de 2.020, às 13h, e com término no dia 13 de novembro de 2.020, às 13h**, 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 novembro, às 13h, e com término no dia 01 de dezembro de 2.020, às 13h**, caso não haja licitantes na 1ª praça, ocasião em que o bem será entregue a quem mais der, não sendo aceito lance inferior a 50% (cinquenta por cento) do valor da avaliação (artigo 891 do CPC e decisão de fls. 390/394), o imóvel abaixo descrito conforme condições de venda constantes do presente edital.

BEM IMÓVEL – DENOMINAÇÃO: LOTE nº 04 DA QUADRA “P” – RUA 16 – do Loteamento “VELEIROS DE IBIÚNA”. – SITUAÇÃO: Antiga Fazenda Piratuba – Zona Urbana – DESCRIÇÃO: Mede 30,00 mts de frente para a Rua 16; 50,00 mts de frente aos fundos divisando do lado direito com o lote nº 5, divisando do lado esquerdo com o lote nº 03; e 30,00 mts, nos fundos divisando com uma área institucional, perfazendo uma área total de 1.496,40 m². Cadastrado em maior porção no ROL dos Contribuintes do Imposto Territorial Urbano da Prefeitura Municipal Local, conforme lançamento nº 1.235/75. **Matrícula nº 1.676 do Cartório de Registro de Imóveis de Ibiúna/SP. Cadastrado na Prefeitura Municipal local, conforme lançamento nº 3139/40.94942.34.17.1025.00.000.**

Endereço atual: Rua Bombordo (Rua 16) – Lote 04 – da Quadra “P”, do CONDOMÍNIO VELEIROS DE IBIÚNA – Bairro: Ressaca.

VALOR DA AVALIAÇÃO: R\$ 303.000,00 (trezentos e três mil reais) válido para abril de 2.016, que será atualizado pelos índices adotados pelo TJSP até a data do praxeamento.

OBSERVAÇÕES, ÔNUS E GRAVAMES: **1.** De acordo com a petição e documentos de fls. 414/445, informa a ASSOCIAÇÃO VELEIROS DE IBIÚNA - CNPJ 58.987.488/0001-72, que o imóvel objeto de construção nos presentes autos conta com débitos condominiais, sendo que às fls. 499/504 apresente o total atualizado até março de 2020 no montante de R\$ 260.888,43 (duzentos e sessenta mil, oitocentos e oitenta e oito reais e quarenta e três centavos), objeto de Cumprimento de sentença proferida nos autos do processo em tramite na 2ª Vara Cível da Comarca de Ibiúna, sob o nº 0006320-17.2012.8.26.0238, valor atualizado até julho/2017; **2.** De acordo com o R.02/1.676, o imóvel objeto de construção foi transferido definitivamente ao Executado e sua esposa à época VERA LÚCIA ERMINDA ANGELICO WITCHER – CPF nº 593.346.498-8, casados pelo regime da comunhão de bens, anteriormente à Lei 6.515/77; **3.** De acordo com a Av.03/1.676, consta a informação de que o casal proprietário do imóvel se divorciou, sem mencionar, contudo, se o imóvel ficou fazendo parte exclusivamente do patrimônio do executado, de sua ex-esposa ou se continuou em condomínio entre eles; **4.** Em razão da omissão quanto à destinação da propriedade do imóvel em razão do divórcio concretizado, presume-se a continuidade do condomínio entre os coproprietários e por este motivo, VERA LÚCIA ERMINDA ANGELICO WITCHER – CPF nº 593.346.498-8 foi intimada por meio de Edital acerca da penhora, avaliação e expropriação do bem imóvel na presente demanda; **5.** De acordo com a Av.05/1.676, consta a informação de distribuição da presente demanda; **6.** De acordo com a Av.06/1.676, consta PENHORA da metade ideal de 50% do imóvel, oriunda da presente demanda; **7.** De acordo com a respeitável decisão de fls. 390/394, consta que “Se a penhora tiver recaído apenas sobre parte ideal do bem, a alienação se fará sobre sua a integralidade. Isto porque há indivisibilidade do imóvel. Havendo arrematação, será reservada a parte do coproprietário, que deverá ser previamente intimado.”; **8.** De acordo com contato com a Prefeitura de Ibiúna, em 21/09/2020, este Leiloeiro conseguiu a informação de que o imóvel objeto de construção nos presentes autos identificado na Prefeitura com o número 3139/40.94942.34.17.1025.00.000 conta com débitos de IPTU, dos exercícios de 1993 até 2020, que totalizam o montante de R\$ 42.204,47 (quarenta e dois mil, duzentos e quatro reais e quarenta e sete centavos) atualizados até 21/09/2020, já com multas, juros e correções monetárias, sendo que parte desse valor conta com ações de execução fiscal ajuizadas e parte em cobrança administrativa; **9.** Para apreciação da idoneidade do lance pelo Juízo, deverá o Sistema abaixo nomeado trazer a súmula respectiva, devidamente assinada pelo arrematante, os depósitos realizados, acompanhado do cumprimento de todos os requisitos elencados na presente decisão (publicação do edital e as devidas intimações, intimação do credor, do devedor, dos respectivos advogados, do credor hipotecário, outros juízos com penhoras averbadas e da Municipalidade em que situado o imóvel ou Estado em caso de dívida pendente, conforme acima já salientado), atos que correrão por conta e responsabilidade exclusiva do gestor, demonstrando em Juízo a regularidade e validade do processo de alienação judicial eletrônica. Não haverá ressarcimento de despesas em qualquer hipótese. O auto de arrematação será lavrado em Juízo. Fica claro, ainda, que, se o credor optar pela não adjudicação, participará das hastas públicas e pregões, na forma da lei e igualdade de condições, dispensando-se a exibição do preço, até o valor atualizado do débito, ressalvada a possibilidade de decisão distinta do Juízo. Deverá depositar o valor excedente, no mesmo prazo. Contudo, deverá o credor pagar o valor da comissão do gestor, na forma antes mencionada, que não será considerada despesa processual para fins de ressarcimento pelo executado. 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. Esse Juízo exigirá a assinatura apenas do arrematante e do magistrado para validade do auto; **10.** Conforme restou decidido às fls. 390/394: “Se a penhora tiver recaído apenas sobre parte ideal do bem, a alienação se fará sobre sua integralidade. Isto porque há indivisibilidade do imóvel. Havendo arrematação, será reservada a parte do coproprietário, que deverá ser previamente intimado.”; **11.** 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. Esse Juízo exigirá a assinatura apenas do arrematante e do magistrado para validade do auto; **12.** Conforme ofício de fls. 517/521 extraído dos autos do processo físico nº 0006320-17.2012.8.26.0238 em que são partes CONDOMÍNIO VELEIROS DE IBIÚNA - CNPJ 58.987.488/0001-72 e MELISSA WITCHER e outros foi promovido o ARRESTO no rosto dos autos do presente processo (0061818-98.2010.8.26.0002) até o limite de R\$ 260.888,43 (duzentos e sessenta mil, oitocentos e oitenta e oito reais e quarenta e três centavos) atualizados até março/2020; **13.** Conforme restou decidido às fls. 555/557: “2) Em cumprimento ao v. acórdão, deverá constar no edital do leilão a existência das dívidas relativas às despesas condominiais no valor atualizado de R\$ 260.888,43 até março/2020 (fls. 499/504). Também deverá constar no edital que o arrematante é responsável pelo pagamento dos débitos condominiais vencidos, ainda que estes sejam anteriores à arrematação. O valor deste débito não estará sub-rogado no preço da arrematação. Quanto ao IPTU, por outro lado, deverá constar no edital que a dívida fiscal sub-rogar-se-á no preço da arrematação, na forma do art. 130, parágrafo único do CTN.”; **14.** A presente demanda tem por objeto o despejo por falta de pagamento cumulada com cobrança em fase de cumprimento de sentença, em que às fls. 159/163 consta que o débito em favor da exequente é de R\$ 387.728,41 (trezentos e oitenta e sete mil, setecentos e vinte e oito reais e quarenta e um centavos) atualizados até o mês de agosto de 2014.

DA VERIFICAÇÃO DOS DIREITOS OBJETO DO LEILÃO - Constitui ônus dos interessados em participar da hasta pública examinar o Processo nº **0061818-98.2010.8.26.0002** da **07ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL II - SANTO AMARO/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.

OS 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 - A contraprestação para o trabalho desenvolvido pelo gestor fica, desde já, fixada em 5% do valor da arrematação. Esta comissão não está incluída no valor do lance vencedor e deverá ser depositada em juízo e será autorizado seu levantamento após a apreciação da idoneidade do lance pelo Juízo.

Desde já, fica consignado que o arrematante terá o prazo de 24 horas para realizar os depósitos judiciais das guias emitidas automaticamente pelo sistema eletrônico após a aceitação do lance.

Conforme decidido às fls. 390/394 “Antes da assinatura do auto de arrematação (pelo arrematante e magistrado), não haverá direito ao recebimento de comissão pelo leiloeiro, mesmo na hipótese de acordo nos autos, pagamento ou remição. Contudo, após a assinatura do auto de arrematação, a referida comissão será devida.”

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 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, **ESPÓLIO DE DANIEL DOUGHERTY WITCHER JUNIOR** – CPF nº 528.444.808-10 representado por **MELLISA WITCHER** – CPF nº 234.747.458-83, **DANIEL WITCHER** – CPF nº desconhecido, **BENJAMIM WITCHER** – CPF nº desconhecido, **GABRIELA WITCHER** – CPF nº desconhecido, **TREVOR JAMES WITCHER** – CPF nº desconhecido, **ALI VITORIA WITCHER** – CPF nº desconhecido, **PIETRA DANIELLA PAIVA WITCHER** – CPF nº 927.032.752-34 representada por **ANA PAULA DE OLIVEIRA PAIVA** – CPF nº 517.687.632-91, a coproprietária do imóvel **VERA LÚCIA ERMINDA ANGELICO WITCHER** – CPF nº 593.346.498-8, **MELLISA WITCHER** – CPF nº 234.747.458-83, **ASSOCIAÇÃO VELEIROS DE IBIÚNA** - CNPJ 58.987.488/0001-72, bem como a **PREFEITURA MUNICIPAL DE IBIÚNA/SP** e eventuais interessados, **INTIMADOS** quanto ao praceamento nos termos do presente edital e 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. **ADRIANA BORGES DE CARVALHO** Juíza de Direito.