

## **EDITAL DE LEILÃO JUDICIAL - 384/2020**

**EDITAL DE 1ª e 2ª PRAÇA** de bem imóvel e de intimação da executada **HELENITA RODRIGUES ARAÚJO** – CPF/MF: 156.560.278-13 e demais interessados.

O MM. Juiz de Direito **MARCELO MACHADO DA SILVA** da **04ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE GUARUJÁ/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 a Carta Precatória Cível ajuizada por **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO PATRÍCIA E CHRISTINE** contra **HELENITA RODRIGUES ARAÚJO - Processo nº 4005892-75.2013.8.26.0223** 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 15 de dezembro de 2.020, às 15h, e com término no dia 18 de dezembro 2.020, às 15h**, 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 18 de dezembro de 2.020, às 15h, e com término no dia 11 de fevereiro de 2.021, às 15h**, 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, parágrafo único, do CPC e decisão de fls. 142/144), o imóvel abaixo descrito conforme condições de venda constantes do presente edital.

**BEM IMÓVEL** – APARTAMENTO Nº 13, localizado no 1º andar do EDIFÍCIO PATRÍCIA E CRHISTINE, situado a Rua 19 nº 70, no Parque Enseada, nesta cidade, município e comarca de Guarujá, com área útil de 82,50ms<sup>2</sup>, a área comum proporcional de 16,50ms<sup>2</sup>, a área comum não proporcional de 34,00 ms<sup>2</sup>, a área total de 133,00ms<sup>2</sup>, com fração ideal no terreno e coisas comuns de 3,5260%, confrontando pela frente com o poço dos elevadores e hall social, pelos lados com os apartamentos de finais 1 e 5 e nos fundos com área livre do condomínio. Cadastrado pela Prefeitura de Guarujá sob nº 3-0435-006-003. **Matrícula do Imóvel nº 38.108, do Cartório de Registro de Imóveis de Guarujá.**

**ENDEREÇO:** Rua José Amieiro, nº 70, apartamento nº 13, Parque Enseada, Guarujá/SP.

**AVALIAÇÃO: R\$ 276.238,04 (duzentos e setenta e seis mil, duzentos e trinta e oito reais e quatro centavos) – válido para novembro/2020 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 a avaliação feita pelo Sr. Oficial de Justiça às fl. 100 o imóvel foi avaliado em R\$ 250.000,00 (duzentos e cinquenta mil reais) – válido para maio/2018; **2.** Conforme R.10/38.108 consta que o imóvel foi dado em primeira, única e especial HIPOTECA a favor de BANCO ABN AMRO REAL S/A – CNPJ nº 33.066.408/0001-15 para garantia da dívida de R\$ 130.000,00 tendo como devedora a M.D.M. SANTISTA MATERIAIS PARA CONSTRUÇÃO LTDA. – CNPJ nº 00.454.283/0001-79; **3.** Conforme Av.11/38.108 consta penhora oriunda do processo de execução, processo nº 0020183-72.2011.8.26.0562 em trâmite perante a 08ª. Vara Cível da Comarca de Santos/SP tendo como requerente HOME FOMENTO MERCANTIL

LTDA. – de CNPJ desconhecido; **4.** Nos termos da respeitável decisão de fls. 142/144 item 7 foi determinada a intimação do credor hipotecário sendo expedido às fls. 149 carta de intimação para o BANCO SANTANDER [BANCO ABN AMRO REAL S.A.] com AR juntado às fls. 150, o referido banco manifestou-se às fls. 153 solicitando prazo de 10 (dez) dias para apresentação de resposta, sendo concedido às fls. 154, contudo, conforme certidão de fls. 159 de 01/10/2020 decorreu o prazo sem qualquer manifestação; **5.** Nos termos da respeitável decisão de fls. 142/144 item 8 foi determinado que fosse oficiado o juízo que consta a penhora lavrada nos termos da Av.11/38.108, com ofício expedido às fls. 151/152, contudo não sobreveio até o fechamento do presente edital qualquer resposta do ofício expedido nos autos; **6.** Em consulta realizada no sistema e-saj junto aos autos do processo nº 0020183-72.2011.8.26.0562 em trâmite perante a 08ª. Vara Cível da Comarca de Santos/SP consta andamento de 31/07/2020 que houve hastas públicas negativas e as datas apresentadas em novo edital estavam prejudicadas, bem como com o andamento de 14/08/2020 foi dado ciência ao exequente do praxeamento do imóvel nos presentes autos; **7.** Nos termos da consulta realizada junto ao site Prefeitura Municipal de Guarujá em 13/11/2020 consta a existência de débitos de IPTU dos anos de 2004 a 2019 no valor de R\$ 88.807,28 (oitenta e oito mil, oitocentos e sete reais e vinte e oito centavos); **8.** Nos termos da consulta realizada junto ao site Prefeitura Municipal de Guarujá em 13/11/2020 consta a existência de débitos de IPTU do ano de 2020 no valor de R\$ 3.156,60 (três mil, cento e cinquenta e seis reais e sessenta centavos); **9.** Conforme manifestação de fls. 74/78 o débito em execução pelo CONDOMÍNIO EDIFÍCIO PATRÍCIA E CHRISTINE era de R\$ 51.803,58 (cinquenta e um mil, oitocentos e três reais e cinquenta e oito centavos) atualizados até 13/07/2017.

**DA VERIFICAÇÃO DOS DIREITOS OBJETO DO LEILÃO** - Constitui ônus dos interessados em participar da hasta pública examinar o processo nº **4005892-75.2013.8.26.0223** da **04ª** 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 lances 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 p...or 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, 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 **HELENITA RODRIGUES ARAÚJO** – CPF/MF: 156.560.278-13, **BANCO SANTANDER – BANCO ABN AMRO REAL S/A** – CNPJ nº 33.066.408/0001-15, **M.D.M. SANTISTA MATERIAIS PARA CONSTRUÇÃO LTDA.** – CNPJ nº 00.454.283/0001-79 **HOME FOMENTO MERCANTIL LTDA.** – de CNPJ desconhecido, **EVENTUAIS OCUPANTES** bem como a **PREFEITURA MUNICIPAL DE GUARUJÁ/SP** para tomar ciência do feito e acompanhar o pregão, para os fins do art. 130, parágrafo único, do CTN e demais interessados, INTIMADOS da penhora, avaliação 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). 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. **MARCELO MACHADO DA SILVA** Juiz de Direito.