

EDITAL DE LEILÃO JUDICIAL – 395/2020

EDITAL DE 1ª e 2ª PRAÇA de bem imóvel e de intimação do executado **VALMIR SEMEGHINI** – CPF nº 040.794.888-07, **KEZIA REGINA GUZZO SEMECHINI** – CPF nº 088.615.518-58 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 ajuizada por **WILSON PEREIRA DA SILVA** e **VANDA DE LIMA OLIVEIRA**, contra **VALMIR SEMEGHINI** e sua esposa **KEZIA REGINA GUZZO SEMECHINI** - **Processo nº 0005807-21.2017.8.26.0223** 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 09 de fevereiro de 2021, às 14h, e com término no dia 12 de fevereiro 2.021, 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 12 de fevereiro de 2.021, às 14h, e com término no dia 16 de março de 2.021, 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 (artigo 891 do CPC e respeitável decisão de fls. 324/325), o imóvel abaixo descrito conforme condições de venda constantes do presente edital.

BEM IMÓVEL – DIREITOS DECORRENTES DO INSTRUMENTO PARTICULAR DE COMPRA E VENDA QUITADO sobre o Apartamento nº 122, localizado no 12º andar do EDIFÍCIO MARIA THEREZA, situado na Avenida General Rondon nº 681, na Vila Alzira, nesta cidade, município e comarca de Guarujá – SP, contendo área privativa de 146,745m², área comum de 76,317m², área total de 223,062m², correspondendo-lhe a fração ideal de terreno e das demais partes e coisas comuns do condomínio de 2,786%, cabendo o direito de uso de duas vagas individuais e indeterminadas na garagem coletiva, localizada nos subsolos 1 e 2, e no andar térreo do edifício. Cadastrado pela Prefeitura de Guarujá sob nº 1.0024.009.029. **Matrícula do Imóvel nº 97.978, do Registro de Imóveis de Guarujá.**

AVALIAÇÃO: R\$ 633.291,26 (seiscentos e trinta e três mil e duzentos e noventa e um reais e vinte e seis centavos) – válido para dezembro/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.** Conforme laudo de fls. 197/302, foi deferida a prova emprestada, tomando por base o valor da avaliação no valor de R\$ 602.000,00, para dezembro de 2019; **2.** Conforme R.04/97.978 consta que o apartamento foi atribuído a WILSON PEREIRA DA SILVA e VANDA DE LIMA OLIVEIRA; **3.** De acordo com a planilha de débitos de fls. 342/343 existem débitos condominiais vinculados ao imóvel que perfazem o valor total de R\$ 288.085,51 (duzentos e oitenta e oito mil e oitenta e cinco reais e cinquenta e um centavos) até o dia 10/07/2020; **4.** Em pesquisa realizada no site da prefeitura de Guarujá em 15/12/2020 foi apurado que existem débitos de IPTU inscritos em dívida ativa dos anos de 2012 a 2019, com ações ajuizadas, no valor total de R\$ 139.421,97 (cento e trinta e nove mil e quatrocentos e vinte e um reais e noventa

e sete centavos); **5.** Em pesquisas realizadas perante a prefeitura de Guarujá em 15/12/2020 foi apurado que existem débitos de IPTU para o ano de 2020 não tendo sido paga a parcela única vencida em 21/01/2020 no valor de R\$ 9.495,80 (nove mil e quatrocentos e noventa e cinco reais e oitenta centavos) estando em aberto 12 (doze) parcelas que somadas têm o valor de R\$ 11.859,02 (onze mil e oitocentos e cinquenta e nove reais e dois centavos); **6.** Consta dos autos às fls. 138/141 instrumento particular de venda e compra quitado pelo qual os Exequentes venderam o imóvel aos Executados, contrato este que não foi levado à registro, consta às fls. 133/134 procuração pública outorgada pelos Exequentes ao Executado VALMIR SEMEGHINI – CPF nº 040.794.888-07 outorgando poderes especiais para vender, ceder e transferir o imóvel cujos direitos são objeto da presente expropriação; **7.** Conforme manifestação de fls. 338/343 o CONDOMÍNIO EDIFÍCIO MARIA THEREZA informa a existência de débitos que recaem sobre a unidade 122, cujos direitos são objeto de expropriação, no valor de R\$ 288.085,51 (duzentos e oitenta e oito mil, oitenta e cinco reais e cinquenta e um centavos) conforme cálculos até o dia 10/07/2020, informando a existência de ação de cumprimento de sentença nº 1008542-15.2014.8.26.0223, em trâmite perante a 02ª Vara Cível do Foro de Guarujá/SP; **8.** Conforme cálculos de fls. 365 o crédito em execução na presente demanda é de R\$ 36.392,51 (trinta e seis mil, trezentos e noventa e dois reais e cinquenta e um centavos) atualizado até agosto de 2020; **9.** Conforme decisão de 399 foi decidido que: “1 - Fls. 395/396: Defiro o quanto pretendido. Assim sendo, providencie o cartório o Termo de Penhora no rosto dos autos 1008542-15.2014.8.26.0223, trasladando cópia para aqueles autos com as anotações devidas, inclusive quanto a intimação nos termos do artigo 841, §2º, CPC. Deverá a parte credora efetuar, em 05 (cinco) dias, o recolhimento da taxa postal para intimação do requerido nos termos supra. 2 – No mais, proceda a Serventia à anotação do crédito da Municipalidade (fls. 371/394) nos presentes autos, bem como a habilitação do débito condominial (fls. 338/343), com as anotações devidas. Anoto, entretanto, que a ordem preferencial será analisada quando de eventual crédito nos autos, notadamente se fruto de eventual arrematação.”

DA VERIFICAÇÃO DOS DIREITOS OBJETO DO LEILÃO - Constitui ônus dos interessados em participar da hasta pública examinar o processo nº **0005807-21.2017.8.26.0223** 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.

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

Ficam intimados da penhora, avaliação e praxeamento do bem nos termos do presente edital **VALMIR SEMEGHINI** – CPF nº 040.794.888-07, sua esposa **KÉZIA REGINA GUZZO SEMECHINI** – CPF nº 088.615.518-58, **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO MARIA THEREZA** - CNPJ nº 05.618.759/0001-56, **EVENTUAIS OCUPANTES DO IMÓVEL** bem como a **PREFEITURA DE GUARUJÁ/SP** e eventuais interessados, INTIMADOS da penhora, avaliação e das designações supra, bem como para os efeitos do art. 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional, 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.