

**EDITAL DE LEILÃO JUDICIAL - 414/2021**

**EDITAL DE 1ª e 2ª PRAÇA** de bem imóvel e de intimação do executado **HÉLIO BONFIM DOS SANTOS ANJOS** – CPF nº 941.808.495-34 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 execução promovida por **CONDOMÍNIO PORTO AQUARIUS** contra **HÉLIO BONFIM DOS SANTOS ANJOS** – **Processo nº 1005467-31.2015.8.26.0223** 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 nas Normas de Serviço da Corregedoria Geral de Justiça 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 18 de maio de 2021, às 15h, e com término no dia 21 de maio de 2021, 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 21 de maio de 2021, às 15h, e com término no dia 17 de junho de 2021, 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 60% (sessenta por cento) do valor da avaliação (conforme artigo 891, do CPC e decisão de fls. 254/255), os direitos abaixo descrito conforme condições de venda constantes do presente edital.

**BEM – DIREITOS QUE O EXECUTADO POSSUI SOBRE O IMÓVEL:** APARTAMENTO Nº 42 – DUPLEX, localizado parte inferior no 4º andar a parte superior no 5º andar ou cobertura do CONDOMÍNIO EDIFÍCIO PORTO AQUARIUS, situado a Rua Daniel de Moraes nº 39, no loteamento Jardim Três Marias, nesta cidade, município e comarca de Guarujá-SP, contendo a área útil ou privativa de 156,795 ms2, a área comum de 150,430 ms2, a área comum de garagem de 43,00 ms2 (equivalente a duas vagas) num total de 350,225ms2, pertencendo-lhe a uma fração ideal de 17,6842% no terreno e demais coisas de uso comum do condomínio, confrontando em sua parte inferior e na sua parte superior, de quem de Rua Daniel de Moraes olhar para o prédio, pela frente com o hall de circulação por onde tem a sua entrada, escadarias e poço de elevador do andar; pelo lado direito, com o recuo aéreo lateral direito da construção, pelo lado esquerdo com o recuo aéreo lateral esquerdo da construção e pelos fundos com o recuo aéreo de fundos da construção. Cabendo-lhe o direito de uso de duas (02) vagas de garagem coletiva do edifício, em lugar individual e indeterminado, pela ordem de chegada, sujeita ao auxílio de manobrista, localizada no subsolo do edifício. Cadastrado pela Prefeitura Municipal de Guarujá sob nº 3-0048-013-008. **Matrícula do Imóvel nº 68.438, do Cartório de Registro de Imóveis de Guarujá.**

**AVALIAÇÃO: R\$ 325.887,93 (trezentos e vinte e cinco reais, oitocentos e oitenta e sete reais e noventa e três centavos) - válido para o mês de fevereiro de 2.021, 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 o Laudo de Avaliação de fls. 211/236, o imóvel objeto de constrição foi avaliado em R\$ 295.000,00 (Duzentos e noventa e cinco mil reais) - valor para o mês de janeiro de 2.019; **2.** Nos termos do R.03/68.438 consta a venda do imóvel objeto da matrícula a CLAUDIA FERNANDES PACIENCIA – CPF nº 111.168.758-70; **3.** Conforme Av.04/68.438 consta PENHORA do imóvel oriundos da Ação Monitória nº 583.00.2002.102947.5/000000-000 – Ordem nº 1533/2002 do Juízo de Direito da 36ª Vara e Cartório do 36º Ofício Cível do Foro Central da comarca de São Paulo - SP, proposta pelo BANCO SUDAMERIS BRASIL S/A – CNPJ nº 60.942.638/0001-73 contra a CLAUDIA FERNANDES PACIENCIA – CPF nº 111.168.758-70; **4.** Nos termos da Av.05/68.438 consta PENHORA do imóvel oriundos dos autos da Execução Civil nº 0205155.26.2002.8.26.0100 do Juízo de Direito da 37ª Vara da Comarca de São Paulo – SP, proposta pela IMPRENSA OFICIAL DO ESTADO S/A IMESP – CNPJ nº 48.066.047/0001-84 em face de a CLAUDIA FERNANDES PACIENCIA – CPF nº 111.168.758-70; **5.** Conforme Av.06/68.438 a Carta Precatória nº 56/2017 constou a PENHORA do imóvel oriunda da Execução Fiscal da 7ª Vara Federal de São Paulo – SP, processo nº 200461820084354, requerida pela FAZENDA NACIONAL em face de a CLAUDIA FERNANDES PACIENCIA – CPF nº 111.168.758-70; **6.** Em consulta realizada junto ao site da Prefeitura Municipal de Guarujá no dia 11/03/2021, constam débitos de IPTU relativos aos anos de 1997 a 2020 no montante total de R\$ 760.149,25 (setecentos e sessenta mil, cento e quarenta e nove reais e vinte e cinco centavos); **7.** De acordo com consulta no site da Prefeitura Municipal de Guarujá no dia 11/03/2021, o imóvel conta com débitos de IPTU em aberto, referente ao exercício de 2021, a parcela única no valor de R\$ 10.805,68 (dez mil, oitocentos e cinco mil reais e sessenta e oito centavos), para pagamento parcelado do IPTU de 2021 três parcelas de janeiro, fevereiro e março, no valor total de R\$ 2.991,82 (dois mil, novecentos e oitenta e um reais e oitenta e dois centavos) e nove parcelas vincendas mensais cada uma no valor de R\$ 900,47 (novecentos reais e quarenta e sete centavos); **8.** Conforme planilha de débito de fls. 288/290 atualizados até o mês de julho de 2019 são no valor de R\$ 92.165,98 (noventa e dois mil, cento e sessenta e cinco reais e noventa e oito centavos). **9.** A esposa do Executado de qualificações desconhecidas fica intimada pelo presente edital da penhora, avaliação e da presente expropriação dos direitos que o Executado possui sobre o imóvel.

**DA VERIFICAÇÃO DOS DIREITOS OBJETO DO LEILÃO** - Constitui ônus dos interessados em participar da hasta pública examinar o **Processo nº 1005467-31.2015.8.26.0223 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.

**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 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 Paraupava, nº 301, Belenzinho, São Paulo – SP – CEP 03171-061, ou ainda, pelo telefone (11) 3241-0179 e e-mail: [contato@alexandridisleiloes.com.br](mailto:contato@alexandridisleiloes.com.br).

Ficam, a **ESPOSA DO EXECUTADO de qualificações desconhecidas** intimada pelo presente edital da penhora, avaliação e da presente expropriação dos direitos que o Executado possui sobre o imóvel, bem como **HÉLIO BONFIM DOS SANTOS ANJOS** – CPF nº 941.808.495-34; **CLAUDIA FERNANDES PACIENCIA** – CPF nº 111.168.758-70; **BANCO SUDAMERIS BRASIL S/A** – CNPJ nº 60.942.638/0001-73; **IMPRESA OFICIAL DO ESTADO S/A IMESP** – CNPJ nº 48.066.047/0001-84; **FAZENDA NACIONAL; POSSÍVEIS OCUPANTES DO IMÓVEL;** bem como a **PREFEITURA MUNICIPAL DE GUARUJÁ** intimados da penhora, avaliação, expropriação e, 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.