

EDITAL DE LEILÃO JUDICIAL - 416/2021

EDITAL DE 1ª e 2ª PRAÇA de bem imóvel e de intimação do executado **FERNANDO CÉSAR CASSEB** – CPF nº 051.508.628-27 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 EDIFÍCIO COSTA AZUL IV** contra **FERNANDO CÉSAR CASSEB – Processo nº 0010699-17.2010.8.26.0223** 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 07 de junho de 2021 de 2021, às 14h, e com término no dia 10 de junho de 2021, 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 10 de junho de 2021, às 14h, e com término no dia 06 de julho de 2021, 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. 505/506), o imóvel abaixo descrito conforme condições de venda constantes do presente edital.

BEM IMÓVEL – DIREITOS DE PROPRIEDADE sobre o Apartamento nº 38, localizado no 3º andar ou 4º pavimento do EDIFÍCIO COSTA AZUL IV, sito a Rua Flavio Humberto Ribizzi, nº 225, possui área útil de 95,05 metros quadrados, área comum de 30, 9396 metros quadrados, área total construída de 125,9896 metros quadrados, e a fração ideal de terreno de 2,75848%, cabendo ao referido apartamento 01 (uma) vaga de garagem coletiva do referido Edifício. Cadastro na Prefeitura do Município do Guarujá sob o contribuinte nº 3-0414-011-024.

Endereço: Rua Flávio Humberto Ribizzi, nº 225, apartamento nº 38, Mar e Céu, Guarujá-SP.

AVALIAÇÃO: R\$ 244.735,31 (duzentos e quarenta e quatro mil e setecentos e trinta e cinco reais e trinta e um centavos) - válido para o mês de março 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. 230/242 e fls. 266/284, o imóvel objeto de constrição foi avaliado em R\$ 219.980,00 (duzentos e dezenove mil e novecentos e oitenta reais) - valor para o mês de novembro de 2.018; **2.** O imóvel cujos direitos são objeto de alienação não possui matrícula autônoma aberta, sendo que consta a especificação de condomínio nos termos da R.03/74.134 do Cartório de Registro de Imóveis de Guarujá, pela qual consta que, cada um dos apartamentos tipo nos. 11, 21, 31, 41, 12, 22, 32, 42, 18, 28, 38 e 48, possuem as seguintes áreas e frações ideais: área útil de 95,05ms²; área comum 30,9396ms²; área total construída 125,9896ms² e uma razão ideal de terreno de 2,7584%; **3.** Conforme Av. 02/74.134, ficou constando que sobre o imóvel foi construído um prédio de apartamentos que recebeu o nº 225 da Rua Flávio Humberto Ribizzi, com área total construída de

4.727,56ms2; **4.** Conforme Av. 04/74.134, por escritura datada de 19 de junho de 2001, FENICIO E ZANCRA CONSTRUTORA E EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA. - 50.479.310/0001-09, teve sua razão social alterada para F.Z. EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA; **5.** Conforme petição de fls. 576/581 e escritura de fls. 582/596, a unidade nº 38 localizada no 4º pavimento do Edifício Costa Azul IV, foi vendido a BENJAMIM SIQUEIRA BARREIRA – CPF nº 111.812.578-91 e ROSA MARIA FERRINI BARREIRA – CPF nº 151.074.788-59, em 08 de junho de 1982, outorgando ao mesmo a escritura definitiva de compra e venda na data de 25 de fevereiro de 1994 que, no entanto, não foi levada a registro; **6.** Conforme petição de fls. 639/645 e INSTRUMENTO PARTICULAR DE COMPROMISSO DE VENDA E COMPRA de fls. 646/649 datado de 02/10/1996, BENJAMIM SIQUEIRA BARREIRA – CPF nº 111.812.578-91 e ROSA MARIA FERRINI BARREIRA – CPF nº 151.074.788-59, venderam o imóvel a FERNANDO CEZAR CASSEB – CPF nº 051.508.628-27 e sua esposa MARGARETH GOMES CASSEB – RG nº 14.517.553 SSP/SP, não havendo notícia de sua quitação; **7.** Nos termos da decisão de fls. 656: “Determino a exclusão do polo passivo da presente demanda da empresa indicada às fls. 576/580. Sem prejuízo, intime-se a empresa leiloeira para realização dos leilões conforme já determinado anteriormente.” **8.** Conforme débitos apresentados pela parte Exequente na petição de fls. 433/435, recaem sobre o imóvel o valor de R\$ 38.110,96 (trinta e oito mil, cento e dez reais e noventa e seis centavos) referente à débitos condominais para abril de 2018; **9.** Conforme consulta na Prefeitura Municipal do Guarujá em 17/03/2021, recaem débitos de IPTU sobre o imóvel referente aos exercícios de 2015/2020, no valor total de R\$ 29.977,28 (vinte e nove mil e novecentos e setenta e sete reais e vinte e oito centavos). **10.** Conforme consulta na Prefeitura Municipal do Guarujá em 17/03/2021, recaem débitos de IPTU sobre o imóvel referente ao exercício de 2021, não tendo sido paga a parcela única vencida em 21/01/2021 no valor de R\$ 2.805,56 (dois mil, oitocentos e cinco reais e cinquenta e seis centavos), restando em aberto as parcelas vencidas de janeiro, fevereiro e março de 2021 no valor somado de R\$ 812,81 (oitocentos e doze reais e oitenta e um centavos) e 9 (nove) parcelas vincendas cada uma no valor de R\$ 233,79 (duzentos e trinta e três reais e setenta e nove centavos); **11.** Conforme consulta no E-SAJ, recaem sobre o imóvel as seguintes Ações Fiscais: (1) Processo nº 1511687-51.2016.8.26.0223, referente à débitos de IPTU do exercício de 2015, no valor total de R\$ 2.062,93 (dois mil e sessenta e dois reais e noventa e três centavos) em que BENJAMIM SIQUEIRA BARREIRA – CPF nº 151.074.788-59 e FERNANDO CÉSAR CASSEB, figuram como corresponsáveis tributários; (2) Processo nº 1518345-57.2017.8.26.0223, referente à débitos de IPTU do exercício de 2016, no valor total de R\$ 2.275,88 (dois mil e duzentos e setenta e cinco reais e oitenta e oito centavos), em que BENJAMIM SIQUEIRA BARREIRA – CPF nº 151.074.788-59 e FERNANDO CÉSAR CASSEB, figuram como corresponsáveis tributários; (3) Processo nº 1509447-84.2019.8.26.0223, referente à débitos de IPTU do exercício de 2017 e 2018, no valor total de R\$ 4.933,36 (quatro mil e novecentos e trinta e três reais e trinta e seis centavos), em que apenas FERNANDO CÉSAR CASSEB figura como corresponsável tributário; (4) Processo nº 1511545-08.2020.8.26.0223, referente à débitos de IPTU do exercício de 2019, no valor total de R\$ 3.440,15 (três mil e quatrocentos e quarenta reais e quinze centavos), em que apenas FERNANDO CÉSAR CASSEB figura como corresponsável tributário.

DA VERIFICAÇÃO DOS DIREITOS OBJETO DO LEILÃO - Constitui ônus dos interessados em participar da hasta pública examinar a Processo nº **0010699-17.2010.8.26.0223** 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 conterá, 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, intimados da penhora, avaliação e da presente expropriação **FERNANDO CÉSAR CASSEB** – CPF nº 051.508.628-27 sua esposa **MARGARETH GOMES CASSEB** – RG nº 14.517.553 SSP/SP, **BENJAMIM SIQUEIRA BARREIRA** – CPF nº 111.812.578-91, **ROSA MARIA FERRINI BARREIRA** – CPF nº 151.074.788-59, **FENICIO E ZANCRA CONSTRUTORA E EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.** (atual denominação **F.Z. EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**) – CNPJ nº 50.479.310/0001-09, bem como a **PREFEITURA MUNICIPAL DE GUARUJÁ** intimada para tomar ciência do feito e acompanhar o pregão, para 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.