

EDITAL DE LEILÃO JUDICIAL - 417/2021

EDITAL DE 1ª e 2ª PRAÇA de bem imóvel e de intimação do executado **VALDECIR FRANCISCO FURTADO** – CPF nº 323.125.128-15 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 JEQUITI** contra **VALDECIR FRANCISCO FURTADO** – **Processo 0001928-35.2019.8.26.0223** 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) portal de leilões *on-line*, levará a público pregão de venda e arrematação na **1ª Praça com início no dia 15 de junho de 2.021, às 14h, e com término no dia 18 de junho de 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 18 de junho de 2.021, às 14h, e com término no dia 13 de julho 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 (conforme artigo 891, do CPC e decisão de fls. fls. 176/177 e 414/415), os direitos abaixo descrito conforme condições de venda constantes do presente edital.

BEM – DIREITOS DECORRENTES DO COMPROMISSO DE VENDA E COMPRA DO IMÓVEL: APARTAMENTO nº 21, localizado no 2º andar ou 3º pavimento do EDIFÍCIO JEQUITI, sito a Rua Acre, nº 210, distrito, município e comarca de Guarujá, com área útil de 74,41ms²., a área comum de 48,59ms²., incluindo-se aí a área correspondente a uma vaga indeterminada no estacionamento do edifício, perfazendo uma área total construída de 123,00ms²., correspondendo no terreno a fração ideal de 4,8000%; confrontando peal frente com o apartamento de final 8 do andar e recuo de construção em relação ao alinhamento de Rua Acre, pela direita de quem da Rua Acre olha para o prédio, com hall de circulação do andar, pela esquerda com a área descoberta do apartamento nº 1, e pelos fundos com poço de ventilação e apartamento de final 2 do andar. Cadastrado pela Prefeitura Municipal de Guarujá sob nº 3-0418-013-013. **Matrícula do Imóvel nº 24.687, do Cartório de Registro de Imóveis de Guarujá.**

Endereço: Rua Acre, nº 210, apartamento nº 21, Balneário Praia do Perequê, Guarujá/SP, CEP: 11446-270.

AVALIAÇÃO: R\$ 245.177,76 (duzentos e quarenta e cinco mil e cento e setenta e sete reais e setenta e seis 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. 144/165, o imóvel objeto de construção foi avaliado em R\$ 230.000,00 (duzentos e trinta mil reais) - valor para o mês de janeiro de 2.020; **2.** Conforme Av.05/24.687, o imóvel foi cadastrado pela Prefeitura Municipal de Guarujá sob o nº 3-0418-013-013. **3.** De acordo com a R.11/24.687, consta que os proprietários do imóvel DÉBORA LORENZETTI – CPF nº 255.403.888-01 e RENAN DE PAULA LORENZETTI – CPF nº 223.136.188-46

prometeram vender o imóvel ao executado VALDECIR FRANCISCO FURTADO – CPF nº 323.125.128-15 e a sua mulher CLEONICE TROLEZ FURTADO – CPF nº 635.486.316-49, casados sob o regime da comunhão de bens, anteriormente à vigência da Lei nº 6.515/77, pelo preço de R\$ 185.000,00 (cento e oitenta e cinco mil) pagável na forma do título, não havendo nos autos comprovação da quitação do respectivo valor. **4.** Nos termos da Av.12/24.687 consta PENHORA do que recaiu sobre os direitos decorrentes do compromisso de venda e compra imóvel oriunda da presente demanda; **5.** Em consulta realizada junto ao site da Prefeitura Municipal de Guarujá no dia 23/03/2021, constam débitos de IPTU relativos aos anos de 2016 a 2020 no montante total de R\$ 32.931,50 (trinta e dois mil e novecentos e trinta e um reais e cinquenta centavos), com ações fiscais ajuizadas; **6.** De acordo com consulta no site da Prefeitura Municipal de Guarujá no dia 23/03/2021, o imóvel conta com débitos de IPTU em aberto, referente ao exercício de 2021, sendo que a parcela única no valor de R\$ 3.968,46 (três mil e novecentos e sessenta e oito reais e quarenta e seis centavos) teve seu vencimento em 21/01/2021, estado em aberto as parcelas de janeiro, fevereiro e março, no valor total de R\$ 1.157,37 (hum mil, cento e cinquenta e sete reais e trinta e sete centavos) e nove parcelas vincendas mensais cada uma no valor de R\$ 330,70 (trezentos e trinta reais e setenta centavos); **7.** Os proprietários do imóvel (promitentes vendedores) DÉBORA LORENZETTI – CPF nº 255.403.888-01 e RENAN DE PAULA LORENZETTI – CPF nº 223.136.188-46, foram intimados da penhora e da avaliação do imóvel, contudo, não se manifestaram nos autos; **8.** Conforme certidão de fls. 410, houve decurso de prazo sem que houvesse apresentação de impugnação à penhora pelos proprietários (promitentes vendedores) DÉBORA LORENZETTI – CPF nº 255.403.888-01 e RENAN DE PAULA LORENZETTI – CPF nº 223.136.188-46; **9.** Conforme planilha juntada pelo condomínio exequente de fls. 66/70 o crédito de débitos condominiais, demais encargos, custas, despesas processuais e honorários advocatícios para o mês de agosto de 2.019 era de R\$ 110.548,97 (cento e dez mil, quinhentos e quarenta e oito reais e noventa e sete centavos).

DA VERIFICAÇÃO DOS DIREITOS OBJETO DO LEILÃO - Constitui ônus dos interessados em participar da hasta pública examinar o **Processo 0001928-35.2019.8.26.0223** 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 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 – CEP 03171-061, ou ainda, pelo telefone (11) 3241-0179 e e-mail: contato@alexandridisleiloes.com.br.

Ficam, **VALDECIR FRANCISCO FURTADO** – CPF nº 323.125.128-15; **CLEONICE TROLEZ FURTADO** – CPF nº 635.486.316-49; **FABRIZIA TROLEZ FURTADO** – CPF nº 809.980.706-53, **DÉBORA LORENZETTI** – CPF nº 255.403.888-01; **RENAN DE PAULA LORENZETTI** – CPF nº 223.136.188-46; **POSSÍVEIS OCUPANTES DO IMÓVEL**; bem como a **PREFEITURA MUNICIPAL DE GUARUJÁ/SP** intimados da penhora, avaliação, expropriação e, para tomar ciência do feito e acompanhar o pregão, para os 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.