

**EDITAL DE LEILÃO JUDICIAL - 418/2021**

**EDITAL DE 1ª e 2ª PRAÇA** de bem imóvel e de intimação do executado **HAROLDO JORGE FRILLOCCHI** – CPF nº 809.774.800-20 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 **CONDOMÍNIO CONJUNTO LAS PALMAS** contra **HAROLDO JORGE FRILLOCCHI – Cumprimento de Sentença nº 1003565-43.2015.8.26.0223** 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 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 junho de 2.021, às 15h, e com término no dia 18 de junho 2.021, 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 junho de 2.021, às 15h, e com término no dia 13 de julho 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 60% (sessenta por cento) do valor da avaliação (artigo 891, parágrafo único, do CPC e respeitável decisão de fls. 250/251), o imóvel abaixo descrito conforme condições de venda constantes do presente edital.

**BEM – DIREITOS QUE O EXECUTADO EXERCE SOBRE O BEM IMÓVEL: Apartamento nº 51**, localizado no 7º pavimento do EDIFÍCIO LAS CONCHAS, Bloco VII, integrante do “CONJUNTO LAS PALMAS”, situado na Rua das Galhetas nº 435, no Jardim Astúrias, nesta cidade, município e comarca de Guarujá-SP, possuindo a área real privativa de 251,0600m<sup>2</sup>, a área comum de 127,0402m<sup>2</sup>, incluindo um armário localizado na garagem, perfazendo a área real total de 378,1002m<sup>2</sup>, correspondendo-lhe uma fração ideal de terreno e das demais partes e coisas comuns do condomínio de 0,6030% do todo. Cadastro na Prefeitura do Município do Guarujá sob o contribuinte nº 1-0010-001-097. **Matrícula do Imóvel nº 100.400, do Cartório de Registro de Imóveis de Guarujá.**

**ENDEREÇO:** Rua das Galhetas, nº 435, Apartamento 51, Edifício Las Conchas, Bloco VII, integrante do “Conjunto Las Palmas”, Jardim Astúrias – Guarujá/SP, CEP:11420-100.

**AVALIAÇÃO: R\$ 1.559.268,83 (um milhão, quinhentos e cinquenta e nove mil, duzentos e sessenta e oito reais e oitenta e três centavos) – válido para março/2021 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.

**OBSERVAÇÕES, ÔNUS E GRAVAMES: 1.** De acordo com o Laudo de Avaliação de fls.197/222, o imóvel foi avaliado em R\$ 1.400.000,00 (um milhão e quatrocentos mil reais) – válido para janeiro/2019; **2.** Nos termos da R.02/100.400 consta que o titular do domínio do imóvel, é a empresa FERNANDES BASTOS CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA - CNPJ: 00.927.115/0001-26; **3.** Conforme fls. 51/57 dos autos do processo, a empresa FERNANDES BASTOS CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA – CNPJ: 00.927.115/0001-26, firmou com o Executado

HAROLDO JORGE FRILLOCCHI – CPF: 809.774.800-20, INSTRUMENTO PARTICULAR DE PROMESSA DE CESSÃO DE DIREITOS SOBRE FRAÇÃO IDEAL DE TERRENO, PROMESSA DE VENDA E COMPRA E COMPRA DE BENFEITORIAS, PROMESSA DE CESSÃO DE DIREITOS DE OCUPAÇÃO SOBRE ÁREA DE MARINHA E OUTRAS AVENÇAS, não tendo sido o mesmo levado à registro perante a matrícula do imóvel; **4.** Conforme manifestação promovida em 16/03/2021 a empresa FERNANDES BASTOS CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA - CNPJ: 00.927.115/0001-26 à fl. 407, informa que “consta em aberto a quantia de R\$ 46.638,92 (quarenta e seis mil, seiscentos e trinta e oito reais e noventa e dois centavos) do apartamento nº 51, do Edifício Las Conchas, Bloco VII, integrante do Conjunto Las Palmas, que se localiza na Rua das Galhetas, no 435, Asturias, Guarujá/SP.”; **5.** A fl. 139 consta o termo de Penhora e Depósito dos direitos que o Executado exerce sobre o apartamento nº 51, localizado no 7º pavimento do EDIFÍCIO LAS CONCHAS, Bloco VII, integrante do ‘CONJUNTO LAS PALMAS’ – Guarujá/SP; **6.** A fls. 151/153 o Executado foi intimado da penhora por carta com aviso de recebimento - AR; **7.** Conforme laudo de avaliação de fls. 197/222, bem como Instrumento de Convenção do Condomínio de fls. 266/281, do qual se evidencia no Capítulo IV – Do modo de usar a garagem coletiva em seu artigo 9º, estabelece a “utilização da garagem coletiva, será feita com observância das seguintes disposições: a) – a garagem comum a todos os edifícios, abrangendo o pavimento térreo 1o, 2o e 3o pavimentos, tem capacidade para a guarda de 421 carros de passeio de padrão médio, em vagas indeterminadas, sendo que dessas vagas, 232 vagas já foram destinadas aos edifícios: MANZANILLO, LAS HADAS, LAS MANHANITAS, LAS BRISAS E LAS QUEBRADAS, e 46 vagas ao EDIFÍCIO LAS CONCHAS, das quais, 03 vagas corresponderão a cada um dos apartamentos tipo, e 04 vagas ao apartamento do tipo duplex.”; **8.** De acordo com o mandado de penhora de fls. 182/184, oriundo do Processo nº 0009784-21.2017.8.26.0223, em trâmite perante a 04ª Vara Cível do Foro da Comarca de Guarujá/SP, requerida por ANDREATTA BROKER INTELIGENCIA IMOBILIARIA LTDA – CNPJ nº 17.586.172/0001-91 contra o Executado, foi lavrado o auto de penhora no rosto dos autos, para garantia da execução até o limite de R\$ 353.449,20 (trezentos e cinquenta e três mil, quatrocentos e quarenta e nove reais e vinte centavos), atualizado até 18/05/2018, restando decidido às fls. 191 que: “1 - Fls. 182/183: Anote-se, cumpra-se. Diante da penhora no rosto destes autos, pretendida pelo juízo da 4a Vara Cível local, no valor de R\$ 353.449,20 (trezentos e cinquenta e três mil, quatrocentos e quarenta e nove reais e vinte centavos), atualizados até maio de 2018, proceda a serventia as anotações devidas, a ser observados quando de eventual saldo a ser disponibilizado nestes autos; **9.** Conforme manifestação de fls. 315, 337 e 345 o Exequente informou que o imóvel objeto do débito foi levado a pracemento no processo 0001526-05.2014.5.02.0301, em trâmite perante a 01ª Vara do Trabalho de Guarujá/SP, reclamação trabalhista proposta por MAYSA DOMINISKI DE ABREU – CPF nº 291.684.668-97, bem como no processo nº 1002878-32.2016.8.26.0223, em trâmite perante a 04ª Vara Cível do Foro da Comarca de Guarujá/SP, ajuizada por MARCOS CESAR PONCE GARCIA – CPF: 085.126.848-01 e ELIANE ALAVER BARROSO GARCIA – CPF: 114.167.788-10, requerendo a penhora no rostos dos autos nestes processos, sendo deferido o pedido conforme decisão de fls. 350; **10.** Conforme Av.01/100.400 fez-se constar que “uma faixa do terreno onde se assenta o Conjunto Las Palmas, localiza-se em área de marinha.”; **11.** Conforme Av.4/100.400, consta Ajuizamento de Ação Judicial processo nº 1002878-32.2016.8.26.0223, em trâmite perante a 04ª Vara Cível do Foro da Comarca de Guarujá/SP, ajuizada por MARCOS CESAR PONCE GARCIA – CPF: 085.126.848-01 e ELIANE ALAVER BARROSO GARCIA – CPF: 114.167.788-10,

contra o Executado; **12.** De acordo com consulta no site da Prefeitura de Guarujá, em 24/03/2021, consta a informação de que o imóvel conta com débitos de IPTU dos exercícios de 2009 até 2020 totalizam o montante de R\$ 1.101.771,52 (um milhão, cento e um mil, setecentos e setenta e um reais e cinquenta e dois centavos), indicando a existência de execuções fiscais já ingressadas, ainda, de acordo com consulta no site da Prefeitura de Guarujá 24/03/2021, o imóvel conta com débito de IPTU do exercício atual de 2021 da parcela única vencida de R\$ 33.876,68 (trinta e três mil, oitocentos e setenta e seis reais e sessenta e oito centavos) e, das parcelas mensais, constam como vencidas as três primeiras parcelas no valor somado de R\$ 9.907,58 (nove mil, novecentos e sete reais e cinquenta e oito centavos) e 9 (nove) parcelas vincendas no valor cada uma de R\$ 2.823,05 (dois mil, oitocentos e vinte e três reais e cinco centavos); **13.** De acordo com consulta na Secretaria do Patrimônio da União – SPU, em 24/03/2021, consta que o imóvel tem como responsável atual FERNANDES BASTOS CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA – CNPJ nº 00.927.115/0001-26, tendo como número de Registro Imobiliário Patrimonial (RIP) 6475-0101621-43, ficando a cargo do arrematante do imóvel o levantamento dos débitos e a regularização perante o órgão competente para a transferência de titularidade, sendo observado que consta que o imóvel conta com débitos em cobrança que totalizam o montante de R\$ 5.348,75 (cinco mil, trezentos e quarenta e oito reais e setenta e cinco centavos), bem como outros valores apontados como extinta por pagamento, devolvida ou arquivada; **14.** Conforme planilha de fls. 316/319 o débito exequendo na presente demanda é de R\$ 233.479,10 (duzentos e trinta e três mil, quatrocentos e setenta e nove reais e dez centavos), atualizado até janeiro de 2020.

**DA VERIFICAÇÃO DOS DIREITOS OBJETO DO LEILÃO** - Constitui ônus dos interessados em participar da hasta pública examinar o **Cumprimento de Sentença nº 1003565-43.2015.8.26.0223** 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 lanço 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 lanços 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](mailto:contato@alexandridisleiloes.com.br).

Ficam intimados da penhora, avaliação e praceamento do bem nos termos do presente edital **HAROLDO JORGE FRILLOCCHI** – CPF nº 809.774.800-20, **FERNANDES**

**BASTOS CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA** – CNPJ nº 00.927.115/0001-26, **ANDREATA BROKER INTELIGENCIA IMOBILIARIA LTDA** – CNPJ nº 17.586.172/0001-9, **MARCOS CESAR PONCE GARCIA** – CPF nº 085.126.848-01 e **ELIANE ALAVER BARROSO GARCIA** – CPF nº 114.167.788-10, **MAYSA DOMINISKI DE ABREU** – CPF nº 291.684.668-97, **EVENTUAIS OCUPANTES DO IMÓVEL, SECRETARIA DO PATRIMÔNIO DA UNIÃO – SPU**, bem como a **PREFEITURA DE GUARUJÁ/SP** e eventuais 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. **GLADIS NAIRA CUVERO** Juíza de Direito.