

EDITAL DE LEILÃO JUDICIAL - 289/2021

EDITAL DE 1ª e 2ª PRAÇA de bem imóvel e de intimação do executado **MARCO ANTONIO FEITOSA** – CPF nº 115.120.378-50 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 carta precatória por **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO CORAL GABLES** contra **MARCO ANTONIO FEITOSA** – **Cumprimento de Sentença nº 0000226-88.2018.8.26.0223** 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 29 de junho de 2.021, às 14h, e com término no dia 02 de julho 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 02 de junho de 2.021, às 14h, e com término no dia 28 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 (artigo 891 do CPC e decisão de fls. 136/137, 315 e 432), o imóvel abaixo descrito conforme condições de venda constantes do presente edital.

BEM IMÓVEL – Apartamento nº 43, tipo II, localizado no 4º andar do EDIFÍCIO CORAL GABLES, situado na Avenida Veraneio nº 745, no loteamento Balneário Guarujá, nesta cidade, município e comarca de Guarujá/SP, possui área útil 64,60ms2, a área comum de 65,68ms2, na qual está incluída a área de garagem, a área total construída de 130,28ms2, com a participação de 4,0243% de fração ideal do terreno e demais partes e coisas de propriedade de uso comum do edifício, cabendo o direito de uso de uma vaga, individual e indeterminada, na garagem coletiva localizada no subsolo. **Matrícula do Imóvel nº 107877, do Registro de Imóveis de Guarujá**. Cadastro na Prefeitura do Município do Guarujá sob o contribuinte nº 3-0275-005-012.

AVALIAÇÃO: R\$ 268.880,51 (duzentos e sessenta e oito mil, oitocentos e oitenta reais e cinquenta e oito centavos) – válido para março/2021, 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 laudo de Avaliação de fls. 76/100, o imóvel foi objeto de constrição foi avaliado em R\$ 240.000,00 (duzentos e quarenta mil reais) para setembro de 2.018; **2.** Nos termos da Av.2/107.877 consta que o patrimônio pertencente ao Executado MARCO ANTONIO FEITOSA – CPF nº 115.120.378-50, foi atingido pela indisponibilidade de bens, conforme registro nº 9.935, no livro de Comunicação de Indisponibilidade de Bens; **3.** Nos termos da Av.3/107.877 consta que o patrimônio pertencente ao Executado MARCO ANTONIO FEITOSA – CPF nº 115.120.378-50, foi atingido pela indisponibilidade de bens, conforme registro nº 10.042, no livro de Comunicação de Indisponibilidade de Bens; **4.** Conforme Av.4/107.877 consta a PENHORA sobre a parte ideal de 50% do imóvel determinada pelo douto Juízo da 02ª. Vara Cível do Foro Regional de São Miguel Paulista/SP, Ação de Execução Civil processo nº 1002578-45.2016.8.26.0005, em que são partes WLADIR DA ROCHA SOARES - CPF nº 037.735.988-23 e IVANA ALONSO DE SOUZA SOARES – CPF nº 047.026.988-00

contra o MARCO ANTONIO FEITOSA – CPF nº 115.120.378-50; **5.** Nos termos da Av.5/107.877 consta a penhora oriunda da presente demanda; **6.** Conforme Av.6/107.877 consta Indisponibilidade de Bens determinada pela Vara do Trabalho de Itaquaquecetuba/SP, nos autos do processo nº 10007251020185020341, em que são partes WALDIR PAES DA SILVA – CPF nº 858.428.938-00 contra o MARCO ANTONIO FEITOSA – CPF nº 115.120.378-50 sendo registrada conforme registro nº 10.524, no livro de Comunicação de Indisponibilidade de Bens; **7.** Conforme Av.7/107.877 consta Indisponibilidade de Bens determinada pela 02ª. Vara do Trabalho de Itaquaquecetuba/SP, nos autos do processo nº 10002289520155020342, em que são partes EVERALDO FRAGNAN – CPF nº 067.047.418-52 contra o MARCO ANTONIO FEITOSA – CPF nº 115.120.378-50 sendo registrada conforme registro nº 10.568, no livro de Comunicação de Indisponibilidade de Bens; **8.** Conforme Av.8/107.877 consta a PENHORA do imóvel determinada nos autos da execução trabalhista processo nº 1000228-95.2015.5.02.0342, em que são partes EVERALDO FRAGNAN – CPF nº 067.047.418-52 contra o MARCO ANTONIO FEITOSA – CPF nº 115.120.378-50 e outros; **9.** Conforme Av.9/107.877 consta Indisponibilidade de Bens determinada pela 02ª Vara do Trabalho de Itaquaquecetuba/SP, nos autos do processo nº 10002289520155020342 de bens e direitos de SIBELE APARECIDA ORUGIAN DOS SANTOS FEITOSA – CPF nº 087.523.268-02, sendo registrada conforme registro nº 10.758, no livro de Indisponibilidade de Bens; **10.** Nos termos da Av.10/107.877 consta penhora que recaiu sobre o imóvel desta matrícula determinada pela Vara do Trabalho de Itaquaquecetuba/SP, nos autos da Execução Trabalhista, processo nº 1002299-73.2015.5.02.0341 que DIRLEY DE ANDRADE DIAS – CPF nº 307.124.468-18 move contra MARCO ANTONIO FEITOSA – CPF nº 115.120.378-50 e outros; **11.** Conforme decisão de fl. 427 foi deferida penhora no rosto dos autos no valor de R\$ 65.000,00 (sessenta e cinco mil reais), pretendida pelo juízo da 1ª Vara do Trabalho de Itaquaquecetuba, processo nº 1002299-73.2015.5.02.0341, ajuizada por DIRLEY DE ANDRADE DIAS – CPF nº 307.124.468-18, contra MARCO ANTONIO FEITOSA – CPF nº 115.120.378-50 e outros; **12.** Conforme consulta realizada no dia 05 de abril de 2021, no site da Prefeitura do Município de Guarujá foi apurado que existem débitos de IPTU inscritos em dívida ativa dos anos de 2015 a 2020, no valor de R\$ 45.151,08 (quarenta e cinco mil, cento e cinquenta e um reais e oito centavos); **13.** Em pesquisa realizada no site da prefeitura da Prefeitura do Município de Guarujá foi apurado que o imóvel conta com débito de IPTU do ano de 2021, sendo que a parcela única vencida em 21/01/2021 no valor de R\$ 4.484,01 (quatro mil, quatrocentos e oitenta e quatro reais e um centavo) não foi paga e, consta em aberto três parcelas vencidas no valor de R\$ 1.323,78 (hum mil, trezentos e vinte e três reais e setenta e oito centavos) e, nove parcelas vincendas, cada uma no importe de R\$ 373,66 (trezentos e setenta e três reais e sessenta e seis centavos); **14.** Conforme cálculo apresentado nos autos às fls. 312/314 o montante de débito exequendo totaliza o valor de R\$ 98.929,32 (noventa e oito mil, novecentos e vinte e nove reais e trinta e dois centavos) atualizados até 23/01/2020; **15.** Conforme decisão de fls. 368 restou decidido que: 1 - Fls. 359/360: Em relação ao pedido da Municipalidade, modificando posicionamento anterior, defiro a anotação do crédito apontado no valor de R\$ 40.995,84 (quarenta mil, novecentos e noventa e cinco reais e oitenta e quatro centavos), composto por R\$ 35.931,84 (trinta e cinco mil, novecentos e trinta e um reais e oitenta e quatro centavos) correspondente aos valores já inscritos em Dívida Ativa, e R\$5.064 (cinco mil e sessenta e quatro reais), referente ao ano de 2020, valores atualizados até setembro de 2020, **independentemente de penhora no rosto dos autos, diante da exceção residual do artigo 908 caput do**

CPC, providenciando a serventia as anotações devidas, inclusive no sistema informatizado. A preferência do crédito será analisado no momento oportuno, em caso eventual de arrematação.” **16.** Conforme decisão de fls. 403 “Fls. 400: A preferência de créditos será analisada em momento posterior à disponibilização de crédito nos autos, se insuficiente o depósito judicial. Diga o credor sobre o prosseguimento, no prazo de cinco dias.” **17.** Conforme ofício de fls. 420 e mandado de penhora de fls. 422/425 e auto de penhora de fls. 426 oriunda da 01ª Vara do Trabalho de Itaquaquecetuba/SP, processo nº 1002299-73.2015.5.02.0341 foi promovida a penhora no rosto dos autos de todo saldo remanescente do valor referente a eventual arrematação do imóvel matrícula nº 107.877, valor da execução R\$ 65.000,00 para 27/06/2016; **18.** Restou decidido às fls. 427: “2 - Fls. 421/425: Diante da penhora no rosto dos autos, pretendida pelo juízo da 1ª Vara do Trabalho de Itaquaquecetuba/SP, no valor de R\$65.000,00 (sessenta e cinco mil reais), atualizados até 27/06/2016, proceda a serventia as anotações devidas, ser observados quando de eventual saldo a ser disponibilizado nestes autos, providenciando a serventia ciência do juízo supra referido.”

DA VERIFICAÇÃO DOS DIREITOS OBJETO DO LEILÃO - Constitui ônus dos interessados em participar da hasta pública examinar o processo nº **0000226-88.2018.8.26.0223** 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 **MARCO ANTONIO FEITOSA** – CPF nº 115.120.378-50, **SIBELE APARECIDA ORUGIAN DOS SANTOS FEITOSA**, também conhecida como **SIBELE APARECIDA ORUGIAN DOS SANTOS** – CPF nº 087.523.268-02, **WALDIR PAES DA SILVA** – CPF nº 858.428.938-00, **WLADIR DA ROCHA SOARES** - CPF nº 037.735.988-23, **IVANA ALONSO DE SOUZA SOARES** – CPF nº 047.026.988-00, **EVERALDO FRAGNAN** – CPF nº 067.047.418-52, **DIRLEY DE ANDRADE DIAS** – CPF nº 307.124.468-18, bem como **EVENTUAIS OCUPANTES DO IMÓVEL** e a **PREFEITURA MUNICIPAL DE GUARUJÁ** intimada 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.