

## **EDITAL DE LEILÃO JUDICIAL – 399/2021**

**EDITAL DE 1ª e 2ª PRAÇA** de bem imóvel e de intimação da executada **CÉLIA JANDYRA CAMARGO MALUF** – CPF nº 140.575.648-96 e demais interessados.

O MM. Juiz de Direito **RODRIGO SOARES** da **05ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE MAUÁ/SP** 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 Reintegração de Posse ajuizada por **CÉLIA JANDYRA CAMARGO MALUF** contra **JOÃO NEVES DO NASCIMENTO E OUTROS - Processo nº 0010404-22.2012.8.26.0348** 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 Conselho Nacional de Justiça e Normas 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 03 de agosto de 2021, às 13h, e com término no dia 06 de agosto de 2021, às 13h**, 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 06 de agosto de 2021, às 13h e com término no 31 de agosto de 2021, às 13h**, 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 respeitável decisão de fls. 404/405), o bem abaixo descrito conforme condições de venda constantes do presente edital.

**BEM – DIREITOS DECORRENTES DO INSTRUMENTO PARTICULAR DE COMPRA E VENDA NÃO LEVADO A REGISTRO sobre o** Apartamento nº 31 do Condomínio Zanella, situado na Rua Almirante Tamandaré, 227, esquina com a Rua Santos Dumont, constituído de três dormitórios, WC, corredor de circulação interna, sala, cozinha e lavanderia, possuindo área privativa de 88,44m<sup>2</sup>, área comum de divisão proporcional de 10,58m<sup>2</sup>, área comum de divisão não proporcional de 46,00m<sup>2</sup>, totalizando a área construída de 145,02 m<sup>2</sup>, possuindo uma fração ideal no terreno de 20,83% e demais coisas de uso comum do edifício, correspondendo a 41,66m<sup>2</sup> do referido terreno, confinando pela frente, tomando-se por base o alinhamento da Rua Almirante Tamandaré; pelo lado direito, com parte do lote 20 (inscrição fiscal 01.044.012) parte com a caixa de escadas e parte com o hall de circulação do andar; pelo lado esquerdo, parte com a Rua Santos Dumont, parte com caixa de escadas e parte com o hall de circulação do andar, e, nos fundos, parte com área de iluminação e ventilação do edifício, e parte com a caixa de escadas. Cabe a esta unidade o direito de uso exclusivo além da área livre de construção localizada nos fundos do edifício, considerada desde logo “non aedificandi”, a área de cobertura localizada no 4º andar deste Edifício, contento área descoberta, área coberta, corredor de circulação do andar, lavanderia, WC e despejo. Inscrição Fiscal nº 01.044.048 (área maior). O imóvel tem inscrição na Prefeitura de Mauá/SP sob o nº 01.044.064 **Matrícula do Imóvel nº 45.023, do Registro de Imóveis de e Anexos de Mauá-SP.**

**ENDEREÇO:** Rua Almirante Tamandaré, nº 227, apto 31, Vila Bocaina, Mauá-SP, CEP: 09310-350.

**AVALIAÇÃO: R\$ 400.000,00 (quatrocentos mil reais)** – válido para o mês de fevereiro de 2020, que será atualizado pelos índices adotados pelo TJSP até a data do praxeamento.

**ÔNUS E GRAVAMES:** **1.** Conforme R.3/45.023, pela escritura datada de 30/12/2004, do Primeiro Tabelião de Notas da Comarca de Mauá, o imóvel foi vendido a WILSON ROSINELLI, titular do RG nº 10.139.214-SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob o nº 919.029.16891, casado pelo regime de comunhão parcial de bens, com SUELI FRUGERI ROSINELLI, titular do RG nº 15.685.962-2 SSP/SP, inscrita no CPF/MF sob o nº 056.049.658/39; **2.** Conforme petição de fls. 271 e o INSTRUMENTO PARTICULAR DE COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA de fls. 274/275, WILSON ROSINELLI e SUELI FRUGERI ROSINELLI, firmaram por instrumento particular o compromisso de vender o imóvel à CÉLIA JANDIRA CAMARGO MALUF – CPF nº 140.575.648-96; **3.** Conforme informação constante do laudo de avaliação, o imóvel cujos direitos são objeto do praxeamento tem inscrição na Prefeitura de Mauá/SP sob o nº 01.044.064; **4.** Em pesquisa realizada junto ao site da Prefeitura Municipal de Mauá em 19/05/2021, para o imóvel de cadastro nº 01.044.064 não foi emitida a certidão negativa de débitos de IPTU – Imposto Predial e Territorial Urbano, não sendo possível a consulta de débitos existentes no próprio site da municipalidade de Mauá/SP, sendo que a informação que aparece no site é “Atenção! Não foi possível gerar a certidão para o Imobiliário digitado, compareça a Prefeitura para maiores esclarecimentos. A certidão negativa do Imobiliário só é gerada quando a Inscrição informada não possui débitos junto a Prefeitura”; **5.** Em pesquisa realizada junto ao site da Prefeitura Municipal de Mauá na data de 19/05/2021, consta a informação que recaem sobre o imóvel débitos de IPTU do exercício de 2021, no valor total de R\$ 826,00 (oitocentos e vinte e seis reais) referente a sete parcelas a vencerem, sendo que as parcelas vencidas nos meses de abril e maio de 2021 constam como pagas; **6.** Conforme decisão de fls. 424 prolatada nos autos do processo, restou decidido que: “Não havendo registro do compromisso de compra e venda junto à matriculado imóvel, basta intimação dos proprietários acerca dos leilões, nos termos do artigo 804, § 3º, do CPC, a ser promovida pelo próprio leiloeiro.”; **7.** Conforme petição de fls. 426/427, os proprietários do imóvel WILSON ROSINELLI e SUELI FRUGERI ROSINELLI, esclarecem que estão cientes da penhora e avaliação do imóvel, bem como “informam ainda que todas as cláusulas contratuais objetos do Instrumento Particular de Compra e Venda do Imóvel, fls. 274/275, objeto da penhora, foram regular e tempestivamente cumpridas, bem como os valores pactuados foram quitados não havendo nenhuma pendência ou ônus dos Promitentes Compradores/Executados para com os Promitentes Vendedores. **Desta feita, esclarecem que não há óbice quanto a realização do praxeamento do imóvel.**”; **8.** Conforme decisão de fls. 433 prolatada nos autos do processo, restou decidido que: “Fls. 426/427 (petição de WILSON ROSINELLI): Ciência às partes acerca do informado por Wilson Rosinelli quanto ao integral cumprimento do contrato de compra e venda celebrado com os executados. Com isso, prossiga-se na forma determinada a fls. 404/405, intimando-se o leiloeiro designado para dar continuidade nos leilões. Int.”

**DA VERIFICAÇÃO DOS DIREITOS OBJETO DO LEILÃO** - Constitui ônus dos interessados em participar da hasta pública examinar o processo nº **0010404-22.2012.8.26.0348** da **05ª** Vara Cível do Foro da Comarca de Mauá 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 lances 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 lances. 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 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 lances 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).

A 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 CPC, as normas do Conselho Nacional de Justiça e as Normas de Serviço da Corregedoria Geral de Justiça do TJ/SP

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, as Normas de Serviço da Corregedoria Geral de Justiça 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 **CÉLIA JANDYRA CAMARGO MALUF** – CPF nº 140.575.648-96, **WILSON ROSINELLI** – CPF nº 919.029.168-91 e **SUELI FRUGERI ROSINELLI** – CPF nº 056.049.658-39, **CONDOMÍNIO ZANELLA, EVENTUAIS OCUPANTES DO IMÓVEL** bem como a **PREFEITURA DE MAUÁ/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. “O arrematante arcará com os eventuais débitos pendentes que recaiam sobre o bem, exceto os decorrentes de débitos fiscais e tributários, nos termos do artigo 130 do CTN.” Correrão por conta do arrematante as despesas e os custos relativos à desmontagem, remoção, transporte e transferência patrimonial dos bens arrematados. 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. **RODRIGO SOARES** Juiz de Direito.