

EDITAL DE LEILÃO JUDICIAL - 429/2021

EDITAL DE 1ª e 2ª PRAÇA de bem imóvel e de intimação dos executados **DOUGLAS ELEUTERIO SCHWARTZMANN** - CPF: 037.792.188-28, **CIMOB PARTICIPAÇÕES S/A** - CNPJ: 34.177.279/0001-03, 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 EDIFÍCIO FOUR SEASONS RESIDENCE SERVICE** contra **DOUGLAS ELEUTERIO SCHWARTZMANN** e **CIMOB PARTICIPAÇÕES S/A** – **Cumprimento de Sentença nº 0003545-30.2019.8.26.0223** e que foi designada a venda dos bens imóveis descritos abaixo, de acordo com as regras expostas a seguir:

Com fulcro nos artigos 879 e seguintes do CPC e regulamentado pelas 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 20 de julho de 2.021, às 14h, e com término no dia 23 de julho 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 23 de julho de 2.021, às 14h, e com término no dia 18 de agosto 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, parágrafo único, do CPC e respeitável decisão de fls. 171/172), os imóveis abaixo descrito conforme condições de venda constantes do presente edital.

BENS IMÓVEIS – LOTE ÚNICO: Apartamento nº 207, localizado no 10º pavimento tipo do EDIFÍCIO FOUR SEASONS RESIDENCE SERVICE, situado à Alameda Marechal Floriano Peixoto nº 96, na Vila Puglisi, nesta cidade, município e comarca de Guarujá-SP, contendo a área privativa de 62,22m², a área comum de 31,00m², a área total de 93,22m², e a fração ideal de terreno de 0,512.867%. **Matrícula do Imóvel nº 111.878, do Cartório de Registro de Imóveis de Guarujá. UMA VAGA INDETERMINADA COBERTA** localizada na unidade autônoma garagem coletiva do sub-solo, pavimento térreo, 1º, 2º, 3º e 4º pavimentos do EDIFÍCIO FOUR SEASONS RESIDENCE SERVICE, situado à Alameda Marechal Floriano Peixoto nº 96, nesta cidade, município e comarca de Guarujá-SP - **Matrícula do Imóvel nº 111.879, do Cartório de Registro de Imóveis de Guarujá** e, **UMA VAGA INDETERMINADA COBERTA** localizada na unidade autônoma garagem coletiva do sub-solo, pavimento térreo, 1º, 2º, 3º e 4º pavimentos do EDIFÍCIO FOUR SEASONS RESIDENCE SERVICE, situado à Alameda Marechal Floriano Peixoto nº 96, nesta cidade, município e comarca de Guarujá-SP - **Matrícula do Imóvel nº 111.880, do Cartório de Registro de Imóveis de Guarujá – Os três imóveis (apartamento e duas vagas) estão cadastrados pela Prefeitura Municipal de Guarujá sob o nº 0-0002-002-060.**

ENDEREÇO: Alameda Marechal Floriano Peixoto, nº 96 (Morro do Maluf) - Pitangueiras – Guarujá/SP – CEP: 11410-240

AVALIAÇÃO: R\$ 321.519,06 (trezentos e vinte e um mil, quinhentos e dezenove reais e seis centavos) – válido para maio/2021 momento de elaboração do presente edital, que será atualizado na data do leilão conforme Tabela DEPREE – 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. 136/153, o apartamento - Matrícula 111.878, foi avaliado em R\$ 240.000,00 (duzentos e quarenta mil reais); Vaga de garagem - Matrícula 111.879, foi avaliada em R\$ 32.000,00 (trinta e dois mil reais), Vaga de garagem - Matrícula 111.880, foi avaliada em R\$ 32.000,00 (trinta e dois mil reais), totalizando o valor de R\$ 304.000,00 (trezentos e quatro mil reais) - válido para outubro/2020; **2.** Conforme certidão de valor venal do imóvel, consta que o apartamento e as garagens estão cadastrados na Prefeitura do Guarujá sob o mesmo número de contribuinte - nº 0-0002-002-060, bem como "os apartamentos e garagens do condomínio são atrelados, gerando cobranças condominiais em boletos únicos, não sendo possível penhorar apenas um imóvel", consoante aos esclarecimentos da Exequente às fls. 84/85; **3.** Conforme certidão das matrículas das vagas de garagens nº 111.879 e 111.880 as vagas estão localizadas na unidade autônoma garagem coletiva do sub-solo, pavimento térreo, 1º, 2º, 3º e 4º pavimentos do "EDIFÍCIO FOUR SEASONS RESIDENCE SERVICE", situado à Alameda Marechal Floriano Peixoto nº 96, nesta cidade, município e comarca de Guarujá-SP. encerrando a garagem em seu todo, uma área total de 4.433,00 metros quadrados, e a fração ideal de 25,579840%, composta de 260 vagas cobertas, localizadas em lugares individuais e indeterminados, com uso de manobrista/garagista, correspondendo cada vaga a 1/260 da garagem, comportando cada pavimento: sub-solo - 96 vagas; pavimento térreo - 08 vagas; 1º pavimento - 44 vagas; 2º pavimento - 44 vagas; 3º pavimento - 44 vagas; 4º pavimento - 24 vagas. A garagem coletiva confronta, de quem de dentro de cada pavimento olha para a Rua; no sub-solo, pela frente com a Alameda Marechal Floriano Peixoto; do lado direito, de quem do imóvel olha para a Alameda com o prédio nº 136 e do lado esquerdo com o prédio nº 56, ambos da Alameda Marechal Floriano Peixoto; e, pelos fundos com o prédio nº 87 da Avenida Marechal Deodoro da Fonseca; no pavimento térreo, pela frente com a Loja "A", do lado direito com terreno do próprio condomínio do lado esquerdo com hall social do edifício e nos fundos com a rampa de acesso no 1º pavimento; no 1º, 2º e 3º pavimentos, pela frente com a Alameda Marechal Floriano Peixoto; do lado direito, do esquerdo e nos fundos com terreno do próprio condomínio; no 4º pavimento, pela frente com a Alameda Marechal Floriano Peixoto; do lado direito com áreas comuns do próprio condomínio; do lado esquerdo e nos fundos, parte com terreno e parte com áreas comuns do próprio condomínio; **4.** Nos termos da Av.01/111.878 (apartamento) consta INDISPONIBILIDADE DE BENS sobre o patrimônio pertencente a CIMOB PARTICIPAÇÕES S/A - CNPJ: 34.177.279/0001-03 conforme Registro nº 9.859, no Livro de Comunicação de Indisponibilidade de Bens; **5.** Nos termos da Av. 02/111.878 (apartamento) consta PENHORA oriunda dos autos da presente demanda; **6.** Nos termos da Av.01/111.879 (vaga de garagem) consta INDISPONIBILIDADE DE BENS sobre o patrimônio pertencente a CIMOB PARTICIPAÇÕES S/A - CNPJ: 34.177.279/0001-03 conforme Registro nº 9.859, no Livro de Comunicação de Indisponibilidade de Bens; **7.** Conforme Av.02/111.879 (vaga de garagem) consta PENHORA oriunda dos autos da presente demanda; **8.** Conforme Av. 01/111.880 (vaga de garagem) consta INDISPONIBILIDADE DE BENS sobre o patrimônio pertencente a CIMOB PARTICIPAÇÕES S/A - CNPJ: 34.177.279/0001-03 conforme Registro nº 9.859, no Livro de Comunicação de Indisponibilidade de Bens; **9.** Conforme Av. 02/111.880 (vaga de garagem) consta PENHORA oriunda dos autos da presente demanda; **10.** De acordo com consulta no site da Prefeitura de Guarujá, em 17/05/2021, consta a informação de que o imóvel conta com débitos de IPTU entre os exercícios de 2006 até 2020 totalizam o montante de R\$ 218.090,38 (duzentos e dezoito mil, noventa reais e trinta e oito centavos), indicando a existência de execuções fiscais

já ingressadas; **11.** De acordo com consulta no site da Prefeitura de Guarujá, em 17/05/2021, o imóvel conta com débito de IPTU do exercício atual de 2021 da parcela única vencida em 14/01/2021 no valor de R\$ 6.467,22 (seis mil, quatrocentos e sessenta e sete reais e vinte e dois centavos) e, das parcelas mensais, constam como vencidas as cinco primeiras parcelas no valor somado de R\$ 3.217,31 (três mil, duzentos e dezessete reais e trinta e um centavos) e sete parcelas vincendas no valor cada uma de R\$ 538,93 (quinhentos e trinta e oito reais e noventa e três centavos); **12.** Conforme planilha de fls. 181 o débito exequendo na presente demanda é fruto da sentença proferida na ação monitória processo nº 1001771-79.2018.8.26.0223, que tramitou perante a 02ª Vara Cível da Comarca de Guarujá que julgou procedente o pedido de reconhecimento do débitos de um acordo verbal formalizado, gerando quatro parcelas vencidas em 20/12/16; 20/01/17; 20/02/17 e 20/03/17 referentes aos débitos condominiais do apartamento e vagas de garagem devidas de 01/05/2016 até 01/10/2016, bem como despesas processuais, custas e honorários advocatícios que recaem sobre o apartamento e vagas de garagem no valor de 24.151,27 (vinte e quatro mil, cento e cinquenta e um reais e vinte e sete centavos), valido para fevereiro de 2021; **13.** Em pesquisa realizada junto ao sistema E-saj foi identificada a existência da ação de execução, processo nº 1001683-41.2018.8.26.0223, em trâmite perante a 4ª Vara Cível da Comarca do Guarujá/SP, proposta pelo CONDOMÍNIO EDIFÍCIO FOUR SEASONS RESIDENCE SERVICE em face de DOUGLAS ELEUTERIO SCHWARTZMANN - CPF: 037.792.188-28, CIMOB PARTICIPAÇÕES S/A - CNPJ: 34.177.279/0001-03, cujo objeto é a busca da satisfação das despesas condominiais do apartamento e vagas de garagem, objeto da expropriação, devidas a partir do mês de fevereiro de 2.017. Na referida demanda, o débito condominial que recai sobre o apartamento e vagas de garagem, a partir de fevereiro de 2.017, somam a importância de R\$ 138.292,15 (cento e trinta e oito mil, duzentos e noventa e dois reais e quinze centavos) atualizado até o mês de fevereiro de 2.021; **14.** Conforme certidão de dados cadastrais o imóvel junto a Prefeitura de Guarujá lança como responsável tributário do apartamento e das vagas de garagem o ESPÓLIO DE EDUARDO JOSÉ LION – CPF nº 039.358.098-91

DA VERIFICAÇÃO DOS DIREITOS OBJETO DO LEILÃO - Constitui ônus dos interessados em participar da hasta pública examinar o **Cumprimento de Sentença nº 0003545-30.2019.8.26.0223** 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 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).

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, 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.

Ficam intimados da penhora, avaliação e praxeamento do bem nos termos do presente edital, **DOUGLAS ELEUTERIO SCHWARTZMANN** - CPF: 037.792.188-28, **CIMOB PARTICIPAÇÕES S/A** - CNPJ: 34.177.279/0001-03, **ESPÓLIO DE EDUARDO JOSÉ LION** - CPF nº 039.358.098-91, **EVENTUAIS OCUPANTES DO IMÓVEL**, 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. 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.