

EDITAL DE LEILÃO JUDICIAL - 436/2021

EDITAL DE 1ª e 2ª PRAÇA de bem imóvel e de intimação da executada **MARCIA SILVA SOUZA OCHSENHOFER** - CPF: 055.998.078-78, 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 ITAGUASSU** contra **MARCIA SILVA SOUZA OCHSENHOFER** – **Processo nº 1006778-52.2018.8.26.0223** 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 10 de agosto de 2.021, às 16h, e com término no dia 13 de agosto 2.021, às 16h**, 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 13 de agosto de 2.021, às 16h, e com término no dia 15 de setembro de 2.021, às 16h**, 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. 327/328), o imóvel abaixo descrito conforme condições de venda constantes do presente edital.

BEM IMÓVEL – O apartamento nº 144, localizado no 14º andar ou 15º pavimento do “EDIFÍCIO ITAGUASSU”, sitoa Rua Mario Ribeiro, 1.454, nesta cidade e comarca de Guarujá, com a área útil de 73,9694m2., a área comum de 19,7049m2., com a área total de 93,6745m2., correspondendo a fração ideal de 0,61779% do terreno; confronta-se pela frente na posição de quem da Rua Mario Ribeiro olha o prédio com a área livre do condomínio, hall de circulação e apartamento de final “3”, do lado direito com o apartamento de final “3” e área livre do condomínio e nos fundos e no lado esquerdo com área livre do condomínio; correspondendo a este apartamento a vaga na garagem para a guarda de um carro de passeio, com a área útil de 10,0001m2., área comum de 2,6639m2., totalizando a fração ideal de 0,08352% e a área construída de 12,6640m2. Cadastrado pela Prefeitura de Guarujá sob nº 0-0037-004-056. **Matrícula do Imóvel nº 02.517, do Registro de Imóveis de Guarujá.**

ENDEREÇO: Rua Mario Ribeiro, n. 1454, Apto. 144, Guarujá/SP, CEP 11.410-192

AVALIAÇÃO: R\$ 324.284,66 (trezentos e vinte e quatro mil, duzentos e oitenta e quatro reais e sessenta e seis centavos) – válido para junho/2021 momento de elaboração do presente edital, que será atualizado na data do leilão conforme Tabela DEPPE – 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. 283/304, o apartamento – Matrícula 02.517, foi avaliado em R\$ 300.000,00 (trezentos mil reais) – válido para agosto/2020; **2.** Conforme certidão de valor venal do imóvel, consta que o apartamento está cadastrado na Prefeitura do Guarujá sob o número de contribuinte – nº 0-0037-004-056; **3.** Nos termos da Av.15/02.517, consta PENHORA sobre a parte ideal de 50% do imóvel, oriunda dos autos da Execução Fiscal processo

nº 1503576-64.1998.4.03.6114, em trâmite perante a 02ª Vara Federal da Comarca de São Bernardo do Campo/SP, ajuizada pelo MINISTÉRIO DA FAZENDA – CNPJ: 00.394.460/0216-53 em face de SIGMAR OCHENHOFER – CPF: 004.343.268-95, valor da causa: R\$ 2.822.976,50 (dois milhões, oitocentos e vinte e dois mil, novecentos e setenta e seis reais e cinquenta centavos); **4.** De acordo com consulta no site da Prefeitura de Guarujá, em 08/06/2021, consta a informação de que o imóvel conta com débitos de IPTU entre os exercícios de 2017 a 2020 totalizam o montante de R\$ 24.357,97 (vinte e quatro mil, trezentos e cinquenta e sete reais e noventa e sete centavos), indicando a existência de execuções fiscais já ingressadas; **5.** De acordo com consulta no site da Prefeitura Municipal do Guarujá, em 08/06/2021, o imóvel conta com débito de IPTU do exercício atual de 2021, com valor da parcela única de R\$ 4.546,23 (quatro mil, quinhentos e quarenta e seis reais e vinte e três centavos) e, das parcelas mensais, constam como vencidas as seis primeiras parcelas no valor somado de R\$ 2.668,01 (dois mil, seiscentos e sessenta e oito reais e um centavo) e seis parcelas vincendas no valor cada uma de R\$ 378,85 (trezentos e setenta e oito reais e oitenta e cinco centavos); **6.** Conforme planilha de fls. 223 o débito exequendo na presente demanda é de R\$ 27.683,25 (vinte e sete mil, seiscentos e oitenta e três reais e vinte e cinco centavos) atualizado até setembro de 2019.

DA VERIFICAÇÃO DOS DIREITOS OBJETO DO LEILÃO - Constitui ônus dos interessados em participar da hasta pública examinar o **Processo nº 1006778-52.2018.8.26.0223** 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 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).

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 a legislação aplicável e a decisão do juiz da causa.

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, **MARCIA SILVA SOUZA OCHSENHOFER** - CPF: 055.998.078-78, **SIGMAR OCHSENHOFER** – CPF nº 004.343.268-95, **MINISTÉRIO DA FAZENDA** – CNPJ: 00.394.460/0216-53, **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.