

EDITAL DE LEILÃO JUDICIAL – 425/2021

EDITAL DE 1ª e 2ª PRAÇA de bem imóvel e de intimação do executado **VALMIR GUARINÃO** – CPF nº 103.229.368-37, **FÁBIO PORTELA MACHINSKY** – CPF nº 164.466.581-68 e demais interessados.

A MM. Juíza de Direito **GABRIELA FRAGOSO CALASSO COSTA** da **32ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL COMARCA DA CAPITAL – 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 do cumprimento de sentença ajuizado por **LETIZIO VIEIRA, RIZZO E OLIANI ADVOGADOS ASSOCIADOS** contra **VALMIR GUARINÃO e FÁBIO PORTELA MACHINSKY – Processo nº 0061568-18.2017.8.26.0100** 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 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 03 de agosto de 2021, às 16h, e com término no dia 06 de agosto de 2021, 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 06 de agosto de 2021, às 16h, e com término no dia 01 de setembro, 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 50% (cinquenta por cento) do valor da avaliação (artigo 891, parágrafo único, do CPC e respeitável decisão de fls. 430/431) observado os termos do artigo 843, do CPC, o imóvel abaixo descrito conforme condições de venda constantes do presente edital

BEM IMÓVEL – LOTE DE TERRENO sob. Nº 05 da Quadra nº 05 da VILA MANDETTA, nesta Capital, medindo 12,00m de frente, por 30,00m ditos da frente aos fundos e área total de 360,00m², limitando-se: ao NORTE, frente para a Rua 15 de Novembro; ao SUL, com o Lote nº 10, ao NASCENTE, com o Lote nº 04; e, ao POENTE, com Lote nº 06. Inscrito junto a Prefeitura Municipal de Campo Grande sob o nº 1548009005-7. **Matrícula do Imóvel nº 205.579 do 01º Cartório de Registro de Imóveis da 1ª Circunscrição de Campo Grande - Mato Grosso do Sul.**

Endereço: Rua Quinze de novembro, nº 2630, Campo Grande/MS.

AVALIAÇÃO: R\$ 1.075.000,00 (um milhão e setenta e cinco mil reais) – válido para o mês de outubro de 2019, que atualizado pelos índices adotados pelo TJSP até a data do praxeamento.

ÔNUS E GRAVAMES: 1. O imóvel foi avaliado através do laudo de avaliação de fls. 284/323 no valor de R\$ 1.075.000,00 (hum milhão e setenta e cinco mil reais) para o mês de outubro de 2019; **2.** Conforme R.03/205.579, o imóvel foi transmitido por venda a ANELISE MARIA ROTTA MACHINSKY – CPF nº 475.814.501-63, casada pelo regime de comunhão universal de bens na vigência da lei 6.515/77, com FABIO PORTELA MACHINSKY - CPF nº 164.466.581-68; **3.** Conforme Av.08/205.579, foi constituído um consultório de psicologia em alvenaria, situada na Rua Quinze de Novembro, com área total de 234,04m², com as seguintes dependências: 02 consultórios; 02 salas de espera; 02 lavabos; 01 sala de secretária/reunião; 01 copa; 02 jardim de inverno; área de serviço e 04 vagas de garagens. Para tanto, foi apresentada a Certidão Negativa de Débito “CND” expedido pelo INSS sob nº 088062014-88888009 de 24.03.2014, e “HABITE-SE” nº 1172/2010, expedido em 07.07.2010, pela PMCG, através do processo Nº 70089/2008-

66 de 13.08.2008; **4.** Conforme R.09/205.579, ANELISE MARIA ROTTA MACHINSKY – CPF nº 475.814.501-63 e FABIO PORTELA MACHINSKY - CPF nº 164.466.581-68, venderam 50% do imóvel a MARIA FATIMA CHAVARELLI - CPF nº 653.564.621-15, separada judicialmente; **5.** Conforme Av. 10/205.579, a Av. 08/205.579, foi retificada, pois deixou de contar o número do imóvel do imóvel, sendo RUA QUINZE DE NOVEMBRO, Nº 2.630; **6.** Conforme Av. 11/205.579, consta penhora sobre 25% do imóvel oriunda da presente demanda; **7.** Conforme petição de fls. 197/198, houve a habilitação nos autos de CANON DO BRASIL INDÚSTRIA E COMÉRCIO LTDA. (“CANON”) - CNPJ sob o nº 46.266.771/0001-26, na qualidade de terceira interessada por força da penhora no rosto dos autos da ação principal, processo nº 1076749-76.2016.8.26.0100, conforme auto de fls. 261/263, por ordem do Juízo da 30ª Vara Cível deste Foro Central nos autos da ação nº 0176671-49.2012.8.26.0100, em que são partes CANON DO BRASIL INDÚSTRIA E COMÉRCIO LTDA. (“CANON”) em face da LETIZIO VIEIRA, RIZZO E OLIANI – ADVOGADOS ASSOCIADOS, cujo valor do débito é de R\$159.532,83 para fevereiro de 2020, sendo decidido às fls. 215 “Fls. 197/198: verificada a penhora no rosto dos autos principais a fls. 262/264, defiro o cadastramento da peticionária como terceira interessada junto ao SAJ para acompanhamento do feito.”; **8.** Conforme petição de fls. 426/429, o valor do débito exequendo é de R\$ 1.074.055,33 (um milhão e setenta e quatro mil e cinquenta e cinco reais e trinta e três centavos) para janeiro de 2021; **9.** Conforme consulta realizada em 31 de maio de 2021, junto à Prefeitura Municipal de Campo Grande, recaem sobre o imóvel cadastrado pelo contribuinte de nº 1548009005-7, débitos de IPTU do exercício de 2021, no valor total de R\$ 2.852,80 (dois mil e oitocentos e cinquenta e dois reais e oitenta centavos); **10.** Será observado no praxeamento o quanto estabelecido no artigo 843, do Código de Processo Civil que assim dispõe: Art. 843. Tratando-se de penhora de bem indivisível, o equivalente à quota-parte do coproprietário ou do cônjuge alheio à execução recairá sobre o produto da alienação do bem. §1º É reservada ao coproprietário ou ao cônjuge não executado a preferência na arrematação do bem em igualdade de condições. §2º Não será levada a efeito expropriação por preço inferior ao da avaliação na qual o valor auferido seja incapaz de garantir, ao coproprietário ou ao cônjuge alheio à execução, o correspondente à sua quota-parte calculado sobre o valor da avaliação.

DA VERIFICAÇÃO DOS DIREITOS OBJETO DO LEILÃO - Constitui ônus dos interessados em participar da hasta pública examinar o Processo n.º 0061568-18.2017.8.26.0100 da 32ª Vara Cível do Foro Central Comarca Da Capital – 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.

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 as Normas da Corregedoria Geral de Justiça do TJ/SP, o Código de Processo Civil e as normas do Conselho Nacional de Justiça – CNJ, bem como determinação judicial.

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 do CNJ – Conselho Nacional de Justiça, as Normas da Corregedoria Geral de Justiça do TJ/SP 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 **VALMIR GUARINÃO** – CPF nº 103.229.368-37, **FÁBIO PORTELA MACHINSKY** – CPF nº 164.466.581-68, **ANELISE MARIA ROTA MACHINSKY** – CPF nº 475.814.501-63, **MARIA FATIMA CHAVARELLI** - CPF nº 653.564.621-15, **CANON DO BRASIL INDÚSTRIA E COMÉRCIO LTDA. (“CANON”)** – CNPJ nº 46.266.771/0001-26, **EVENTUAIS OCUPANTES DO IMÓVEL**, bem como a **PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMPO GRANDE/MS** 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 arrematado. 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. Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei.
GABRIELA FRAGOSO CALASSO COSTA Juíza de Direito.