

EDITAL DE LEILÃO JUDICIAL ELETRÔNICO – id 437/2021

EDITAL DE 1ª e 2ª PRAÇA DE LEILÃO ELETRÔNICO de bem imóvel e de intimação de **CARLOS ROBERTO FERNANDES** – CPF nº 086.417.098-00 e demais interessados.

A MM. Juíza de Direito **GLADIS NAIRA CUVERO** da **02ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE GUARUJÁ/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 por **ADRIANA LOPES LOURENÇO FERNANDES** também conhecida como **ADRIANA LOPES LOURENÇO** contra **CARLOS ROBERTO FERNANDES - Processo nº 0000870-94.2019.8.26.0223** 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 pelas Normas de Serviço da Corregedoria Geral de Justiça do TJ/SP, por meio do Leiloeiro Público GEORGIOS ALEXANDRIDIS – JUCESP nº 914, através de seu site de leilão eletrônico ALEXANDRIDIS LEILÕES (www.alexandridisleiloes.com.br), levará a público pregão de venda e arrematação na **1ª Praça com início no dia 13 de setembro de 2021, às 13h30, e com término no dia 16 de setembro de 2021, às 13h30**, 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 16 de setembro de 2021, às 13h30 e com término no dia 19 de outubro de 2021, às 13h30**, 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. 163/164), o imóvel abaixo descrito conforme condições de venda constantes do presente edital.

BEM IMÓVEL: 50% do Lote nº 20 da Quadra 57, do loteamento CIDADE ATLÂNTICA, situado nesta cidade, município e comarca de Guarujá-SP., medindo 10,00 metros de frente para a rua Eduardo Risk, 30,00 metros de frente aos fundos, de um lado, onde dívida com o lote 19, 30,00 metros de frente aos fundos, do outro lado, onde divide com o lote 21, tendo nos fundos 10,00 metros, onde divide com o lote 09, encerrando a área de 300,00 metros quadrados. Cadastrado pela Prefeitura Municipal de Guarujá sob o nº 3-0218-020-000. **Matrícula do Imóvel nº 66.885, do Registro de Imóveis de Guarujá/SP.**

ENDEREÇO: Rua Eduardo Risk, 840 – Casa 2, Bairro da Enseada – Guarujá – Estado de São Paulo, CEP: 11442-240.

AVALIAÇÃO: R\$ 216.706,76 (duzentos e dezesseis mil e setecentos e seis reais e setenta e seis centavos) – válido para julho/2021 momento de elaboração do presente edital, 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 o Laudo de Avaliação de fls. 117/126, o imóvel foi avaliado em R\$ 200.000,00 (duzentos mil reais) – válido para setembro/2020; **2.** O presente cumprimento de sentença, foi distribuído por dependência do processo principal de nº 1007805-07.2017.8.26.0223; **3.** Conforme Av. 05/66.885, o imóvel foi vendido a MAYARA SANTOS DE OLIVEIRA, na época menor impúbere, representada por sua mãe MARIELE REIS SANTOS – CPF nº 097.968.858-24 e CARLOS ROBERTO FERNANDES – CPF nº 086.417.098-00, casado pelo regime de comunhão de bens com ADRIANA LOPES LOURENÇO FERNANDES – CPF nº 253.810.338-00, na proporção de 50% a cada adquirente; **4.** Conforme Av. 06/66.885, recai sobre o imóvel, penhora sobre a parte ideal de 50% do bem imóvel, oriunda da presente demanda; **5.** Conforme petição de fls. 177/237, o débito exequendo

totaliza o montante de R\$ 140.288,45 (cento e quarenta mil, duzentos e oitenta e oito reais e quarenta e cinco centavos) para o mês de abril de 2021 relativa a extinção de condomínio e R\$ 45.681,17 (quarenta e cinco mil, seiscentos e oitenta e um reais e dezessete centavos) para o mês de abril de 2021 relativo a cobrança de alugueres; **6.** Conforme termo de penhora e depósito de fls. 74, houve ato construtivo sob 50% do lote 20 da quadra 57, loteamento Cidade Atlântica, objeto da matrícula 66.885 do CRI do Guarujá; **7.** De acordo com consulta no site da Prefeitura Municipal do Guarujá, em 18/06/2021, consta como proprietários do imóvel MAYARA SANTOS DE OLIVEIRA E OUTROS; **8.** De acordo com consulta no site da Prefeitura Municipal de Guarujá, em 20/07/2021, recaem sobre o imóvel cadastrado sob o nº 3-0218-020-000, débitos de IPTU referente ao exercício de 2020 no valor total de R\$ 652,76 (seiscentos e cinquenta e dois reais e setenta e seis centavos); **9.** De acordo com consulta no site da Prefeitura Municipal de Guarujá, em 20/07/2021, o imóvel cadastrado sob o nº 3-0218-020-000, teve o pagamento das parcelas de IPTU do exercício de 2021 até o mês de julho/2021 realizadas, contando com cinco parcelas vincendas no valor cada uma de R\$ 83,49 (oitenta e três reais e quarenta e nove centavos). **10.** Conforme Laudo de Avaliação de fls. 117/126 “O imóvel trata-se de terreno murado, correspondente à fração ideal de 50% da matrícula 66.885, correspondente à “Casa 2”, medindo 5,00 metros de frente, com área de terreno de 150,00 m2. No imóvel foi edificada uma edícula em péssimo estado de conservação, sem valor comercial.” Sendo que a expropriação do bem recai sobre esta fração de 50% (cinquenta por cento) do imóvel tal como delimitada fisicamente no laudo de avaliação, competindo ao arrematante a promoção de todo e qualquer ato que vise a regularização documental do imóvel perante a Municipalidade de Guarujá/SP, Oficial de Registro de Imóveis, bem como qualquer outro órgão.

DA VERIFICAÇÃO DOS DIREITOS OBJETO DO LEILÃO - Constitui ônus dos interessados em participar da hasta pública examinar o **processo nº 0000870-94.2019.8.26.0223 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 conterá, 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 judicial que definirá a responsabilidade do arrematante inadimplente.

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 visita 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 a 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 **CARLOS ROBERTO FERNANDES** – CPF nº 086.417.098-00, **MAYARA SANTOS DE**

OLIVEIRA – CPF desconhecido, **MARILENE REIS SANTOS** – CPF nº 097.968.858-24, bem como a **PREFEITURA MUNICIPAL DE GUARUJÁ/SP, EVENTUAIS OCUPANTES DO IMÓVEL** e demais 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.