

EDITAL DE LEILÃO JUDICIAL – 440/2021

EDITAL DE 1ª e 2ª PRAÇA de bem imóvel e de intimação do executado **DÉCIO FANTOZZI** – CPF nº 574.610.588-00, **HELOISE MARIA LAURITO FANTOZZI** – CPF nº 115.651.088-09 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 ajuizada por **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO ACAPULCO** contra **DÉCIO FANTOZZI** - **Processo nº 0020824-73.2012.8.26.0223** 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 26 de outubro de 2.021, às 13h30, e com término no dia 29 de outubro de 2.021, 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 29 de outubro de 2.021, às 13h30, e com término no dia 18 de novembro de 2.021, 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 do CPC e decisão de fls. 204/206), o imóvel abaixo descrito conforme condições de venda constantes do presente edital.

BEM IMÓVEL – APARTAMENTO nº 111, localizado no 11º andar ou 14º pavimento do EDIFÍCIO ACAPULCO, situado à Avenida Leomil nº 1.291, nesta cidade, município e comarca de Guarujá-SP, contendo a área útil de 139,50 metros quadrados, a área comum de 111,782 metros quadrados, a área total construída de 251,282 metros quadrados, correspondendo-lhe a fração ideal de terreno de 6,0301%. Cabendo o direito de uso de duas vagas na garagem coletiva do prédio, em lugares individuais e indeterminados, sujeitas ao auxílio de manobrista, localizada parte sub-solo ou 1º pavimento, e parte no andar térreo ou 2º pavimento. Cadastrado pela Prefeitura Municipal de Guarujá sob nº 0-0036-003-011. **Matrícula do Imóvel nº 80.285, do Registro de Imóveis de Guarujá.**

Endereço: Avenida Leomil, nº 1.291, apartamento 111, Guarujá/SP, CEP: 11410-160.

AVALIAÇÃO: R\$ 561.676,25 (quinhentos e sessenta e um mil e seiscentos e setenta e seis reais e vinte e cinco centavos) – válido para setembro/2021, referente ao momento de elaboração do Edital de Leilão e que será atualizado até a 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. 421/441, o imóvel foi avaliado por R\$ 493.000,00 (quatrocentos e noventa e três mil reais), válido para o mês de junho de 2019; **2.** De acordo com o Laudo de Avaliação de fls. 421/441, o apartamento é composto por: sala para 2 (dois) ambientes, com terraço, lavabo, “hall” de distribuição interna, 3 (três) suítes, 1 (um) quarto reversível (quarto de empregada), cozinha, área de serviço e banheiro de empregada; **3.** De acordo com a Av.03/80.285, consta PENHORA oriunda desta demanda; **4.** Conforme Av.04/80.285, consta AJUIZAMENTO DE AÇÃO JUDICIAL em trâmite perante a 08ª Vara Cível da Comarca

de Campinas/SP, foi distribuída a ação de execução de título extrajudicial, processo nº 4011387-39.2013.8.26.0114 em que BANCO BRADESCO S/A – CNPJ nº 60.746.948/0001-12 e HSBC BANK BRASIL S/A – BANCO MÚLTIPLO – CNPJ nº 01.701.201/0001-89 movem contra HELOISE MARIA LAURITO FANTOZZI – CPF nº 115.651.088-09; **5.** De acordo com a respeitável decisão de fls. 307, ficou decidido que: “Em relação ao pedido da Municipalidade, modificando posicionamento anterior, defiro a anotação do crédito da Municipalidade no valor de R\$271.234,02 (duzentos e setenta e um mil, duzentos e trinta e quatro reais e dois centavos) atualizado até março de 2018, independentemente de penhora no rosto dos autos, diante da exceção residual do artigo 908 caput do CPC, providenciando a serventia as anotações devidas, inclusive no sistema informatizado. A preferência do crédito será analisada no momento oportuno, em caso eventual de arrematação”; **6.** Conforme informado pelo Executado às fls. 108/109 a Sra. HELOISE MARIA LAURITO FANTOZZI se divorciou há muitos anos do Executado, sendo a mesma intimada da penhora e avaliação por meio de carta cujo AR – Aviso de Recebimento foi recepcionado por Lurdes Fantozzi, conforme fls. 198 e 200 dos autos; **7.** De acordo com a planilha de fls. 549/553 anexada pelo Condomínio Exequente, o total do débito exequendo resulta no montante de R\$ 502.967,45 (quinhentos e dois mil e novecentos e sessenta e sete reais e quarenta e cinco centavos) cálculos até 03/09/2021; **8.** De acordo com consulta ao site da Prefeitura do Guarujá em 16 de setembro de 2021, consta como proprietário do imóvel CARLOS ALBERO SOARES MOREIRA e como compromissário CONSTRUTORA YVES MIFANO LTDA e constam débitos de IPTU dos exercícios de 2006 até 2020, que totalizam o montante de R\$ 414.581,79 (quatrocentos e quatorze mil e quinhentos e oitenta e um reais e setenta e nove centavos); **9.** De acordo com a consulta realizada em 16 de setembro de 2021, no site da Prefeitura do Guarujá, o IPTU do ano de 2021 que recai sobre o imóvel é de R\$ 10.559,67 (dez mil, quinhentos e cinquenta e nove reais e sessenta e sete centavos), com parcelas 9 (nove) parcelas vencidas e 3 (três) parcelas a vencer, no valor de R\$ 879,97, cada uma, quando da elaboração deste edital; **10.** De acordo com a petição de fls. 309 e com base ATA DA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA DO CONDOMÍNIO EDIFÍCIO ACAPULCO de fls. 310/311, que fora realizada no dia 24 de fevereiro de 2018, restou decidido entre os presentes que unanimemente deliberaram que em caso de arrematação positiva no leilão judicial da unidade nº 111, “não será cobrado do arrematante e sucessores o saldo remanescente, se houver, referente ao valor da execução dos referidos processos (dívida condominial, custas, despesas processuais e honorários advocatícios)”; **11.** Conforme petição juntada pela Prefeitura do Município de Guarujá às fls. 554/555, o crédito tributário do imóvel, cadastrado sob o nº 0-0036-003-011 é de R\$ 426.800,73 (quatrocentos e vinte seis mil, oitocentos reais e setenta e três centavos), composto de R\$ 414.434,40 (quatrocentos e catorze mil, quatrocentos e trinta e quatro reais e quarenta centavos), já inscritos em Dívida Ativa e R\$ 12.366,33 (doze mil, trezentos e sessenta e seis reais e trinta e três centavos), referente ao IPTU do ano de 2021, atualizado até setembro de 2021, sem prejuízo do acréscimo de eventuais valores devidos até a data do efetivo levantamento.

DA VERIFICAÇÃO DOS DIREITOS OBJETO DO LEILÃO - Constitui ônus dos interessados em participar da hasta pública examinar o processo (processo nº **0020824-73.2012.8.26.0223** 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 e enviada por e-mail pelo Leiloeiro Público.

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 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 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 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 à ação, ou no escritório do leiloeiro oficial, localizado na Rua Paraupava, nº 301, Belenzinho, São Paulo/SP, CEP 03171-060, ou ainda, pelo telefone (11) 3241-0179 e e-mail: contato@alexandridisleiloes.com.br.

Ficam **DÉCIO FANTOZZI** – CPF nº 574.610.588-00, **HELOISE MARIA LAURITO FANTOZZI** – CPF nº 115.651.088-09, **BANCO BRADESCO S/A** – CNPJ nº 60.746.948/0001-12 e **HSBC BANK BRASIL S/A – BANCO MÚLTIPLO** – CNPJ nº 01.701.201/0001-89, **CONDIMÍNIO EDIFÍCIO ACAPULCO** – CNPJ nº 01.571.050/0001-91, **CARLOS ALBERO SOARES MOREIRA** – CPF nº desconhecido **EVENTUAIS OCUPANTES DO IMÓVEL**, bem como a **MUNICIPALIDADE DO GUARUJÁ** e eventuais interessados, INTIMADOS 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. Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei. **GLADIS NAIRA CUVERO** Juíza de Direito.