

**EDITAL DE LEILÃO JUDICIAL - 454/2021**

**EDITAL DE 1ª e 2ª PRAÇA** de bem imóvel e de intimação dos executados **GEORGES AOUN JUNIOR** – CPF nº 852.668.848-00, representado por sua procuradora **GISELE NICOLSI** – CPF nº 332.465.758-00, **ESPÓLIO DE RICHARD GEORGES AOUN**, representado por seu inventariante **GEORGES AOUN JUNIOR** – CPF nº 852.668.848-00 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 execução promovida por **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO ILHA DO GOVERNADOR** contra **GEORGES AOUN JUNIOR** e **RICHARD GEORGES AOUN** – **Processo nº 0009886-63.2005.8.26.0223** 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 pelo Prov. CSM 1625/2009 do TJ/SP, através do **ALEXANDRIDIS LEILÕES** ([www.alexandridisleiloes.com.br](http://www.alexandridisleiloes.com.br)) portal de leilões *on-line*, levará a público pregão de venda e arrematação na **1ª Praça com início no dia 16 de novembro de 2021, às 12h30, e com término no dia 19 de novembro de 2021, às 12h30**, 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 19 de novembro de 2021, às 12h30, e com término no dia 09 de dezembro 2021, às 12h30**, 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 decisão de fls. 506/506v dos autos físicos correspondente às fls. 644/645 dos autos digitalizados) o imóvel abaixo descrito conforme condições de venda constantes do presente edital.

**BEM IMÓVEL** – O apartamento nº 84, localizado no 8º andar ou 11º pavimento do Edifício Ilha do Governador, situado à Avenida Marechal Deodoro da Fonseca nº 1.050, nesta cidade, município e comarca de Guarujá, confronta para quem do apartamento olha para a Rua Petrópolis, pela frente com a mesma; pelo lado esquerdo com o apartamento nº 83, área de uso comum e apartamento nº 85, pelo lado direito com a área de insolação lateral e pelos fundos com a área de uso comum, com o apartamento nº 5 e com a área de insolação; tendo a área total de 115,91ms<sup>2</sup>, e a área útil de 97,53ms<sup>2</sup>, a área comum de 18,38ms<sup>2</sup>, correspondendo-lhe a fração ideal de 1,283419% no terreno e demais coisas de uso comum do condomínio, cabendo à este apartamento, uma vaga de garagem do edifício, com frente para a área coberta de manobras, que tem entrada pela Rua Petrópolis, possuindo a área total de 32,08ms<sup>2</sup>, e a área útil de 27,00ms<sup>2</sup> e a área comum de 5,08ms<sup>2</sup>, correspondendo-lhe a fração ideal de 0,355209% no terreno e demais coisas de uso comum do condomínio. Cadastro na Prefeitura do Município do Guarujá sob o contribuinte nº 0-0014-001-048. **Matrícula do Imóvel nº 55.143, do Cartório de Registro de Imóveis de Guarujá.**

**AVALIAÇÃO: R\$ 490.635,03 (quatrocentos e noventa mil e seiscentos e trinta e cinco reais e três centavos) - válido para o mês de setembro de 2021, com base no índice disponível momento da elaboração do presente Edital de Leilão**, 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. 597/619, o imóvel objeto de constrição foi avaliado em R\$ 430.000,00 (quatrocentos e trinta mil reais) -

valor para o mês de maio de 2.019; **2.** De acordo com planilha enviada pelo Condomínio Exequente de fls. 667/672, o valor total do débito exequendo é R\$ 330.134,55 (trezentos e trinta mil, cento e trinta e quatro reais e cinquenta e cinco centavos) em 11 de novembro de 2019; **3.** De acordo com a Av.01/55.143, consta a informação de que o terreno onde se assenta o “Edifício Ilha do Governador”, localiza-se em área de marinha; **4.** De acordo com pesquisa realizada junto ao Site da SPU, em 04 de outubro de 2021, o número do RIP deste imóvel é 6475.0002297-09; **5.** De acordo com a Av.02/55.143, consta a informação de que sobre o imóvel pesa ônus de usufruto vitalício a favor do doador GEORGES AOUN, casado com CELIA AOUN, bem como o gravame de cláusulas de inalienabilidade, impenhorabilidade e de incomunicabilidade, sendo que de acordo com a Av.03/55.143, consta a informação de que foi cancelado o usufruto que gravava o imóvel, permanecendo em vigor as cláusulas de impenhorabilidade, inalienabilidade e incomunicabilidade; **6.** Por força do acórdão proferido no recurso de Agravo de Instrumento nº 2197388-47.2018.8.26.0000 de fls. 563/564 restou decidido que: “Ação de cobrança de despesas de condomínio – cumprimento de sentença – imóvel gravado com cláusula de impenhorabilidade e inalienabilidade – gravames inoponíveis ao condomínio dada a natureza *propter rem* da obrigação – agravo de instrumento provido.” transitado em julgado em 11/02/2019; **7.** Conforme decisão de fls. 753, restou decidido: “Fls. 559/609: Em relação ao pedido da Municipalidade, modificando posicionamento anterior, defiro a anotação do crédito de municipalidade no valor de R\$ 277.458,11 (duzentos e setenta e sete mil e quatrocentos e cinquenta e oito reais e onze centavos), já inscritos em dívida ativa, e R\$ 5.947,88 (cinco mil e novecentos e quarenta e sete reais e oitenta e oito centavos) referente ao IPTU de 2020, atualizado até agosto de 2020, independentemente de penhora no rosto dos autos, diante da exceção residual do art. 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.”. **8.** De acordo com pesquisa realizada junto ao Site da SPU, em 04 de outubro de 2021, o imóvel conta com débitos junto a SPU dos exercícios de 2019 a 2021 que totalizam o montante de R\$ 1.197,25 (um mil e cento e noventa e sete reais e vinte e cinco centavos); **9.** De acordo com consulta ao site da Prefeitura de Guarujá, em 04 de outubro de 2021, o imóvel conta com débitos de IPTU referente aos exercícios de 1998 até 2020, que totalizam o montante de R\$ 305.102,48 (trezentos e cinco mil e cento e dois reais e quarenta e oito centavos), já contando com ações de cobrança ajuizadas; **10.** De acordo com consulta ao site da Prefeitura de Guarujá, em 04 de outubro de 2021, o imóvel conta com débitos de IPTU do exercício de 2021 em aberto a parcela única vencida no valor de R\$ 5.395,82 (cinco mil e trezentos e noventa e cinco reais e oitenta e dois centavos) e, com relação as parcelas mensais, nove parcelas vencidas no valor somado de R\$ 5.005,70 (cinco mil e cinco reais e setenta centavos) e nove parcelas vincendas cada uma no valor de R\$ 449,65 (quatro mil e trezentos e setenta reais e cinquenta e oito centavos); **11.** Conforme restou decidido às fls. 787 “1 – Fls. 769/770: A preferência do crédito será analisado quando de eventual arrematação.”

**DA VERIFICAÇÃO DOS DIREITOS OBJETO DO LEILÃO** - Constitui ônus dos interessados em participar da hasta pública examinar o **Processo nº 0009886-63.2005.8.26.0223** 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](http://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](http://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](http://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 n° 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.

**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).

A oferta de lance em prestação, feita nos termos do artigo 895, do CPC, será formalizada pelo(a) interessado(a) habilitado(a) a participar do leilão através do sistema gestor de leilões eletrônicos e será tornada pública no site do leilão, possibilitando a concorrência. Havendo lance para pagamento à vista do valor ofertado este prevalecerá sobre as propostas de lance em prestação, sendo que, a partir da existência de lance a vista ofertado no sistema, somente serão considerados em disputa no leilão lances feitos para pagamento à vista do valor ofertado.

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, aplicável e a decisão 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 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 – CEP 03171-061, ou ainda, pelo telefone (11) 3241-0179 e e-mail: [contato@alexandridisleiloes.com.br](mailto:contato@alexandridisleiloes.com.br).

Ficam **INTIMADOS da penhora, avaliação e do praxeamento do imóvel, CONDOMÍNIO EDIFÍCIO ILHA DO GOVERNADOR, GEORGES AOUN JUNIOR** – CPF nº 852.668.848-00, representado por sua procuradora **GISELE NICOLSI** – CPF nº 332.465.758-00, **ESPÓLIO DE RICHARD GEORGES AOUN**, representado por seu inventariante **GEORGES AOUN JUNIOR** – CPF nº 852.668.848-00, **POSSÍVEIS OCUPANTES DO IMÓVEL, SECRETARIA DE PATRIMÔNIO DA UNIÃO – SPU**, bem como a **PREFEITURA MUNICIPAL DE GUARUJÁ** intimada para tomar ciência do feito e acompanhar o pregão, para o fins do art. 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional 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 quando da elaboração do presente edital. 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.