

**EDITAL DE LEILÃO JUDICIAL – 448/2021**

**EDITAL DE 1ª e 2ª PRAÇA** de bem imóvel e de intimação do executado **MARCO ANTONIO FEITOSA** – CPF nº 115.120.378-50 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 carta precatória por **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO CORAL GABLES** contra **MARCO ANTONIO FEITOSA – Cumprimento de Sentença nº 0000226-88.2018.8.26.0223** 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, o Leiloeiro Público GEORGIOS ALEXANDRIDIS através do seu site de leilões eletrônicos ALEXANDRIDIS LEILÕES ([www.alexandridisleiloes.com.br](http://www.alexandridisleiloes.com.br)), levará a público leilão de venda e arrematação na **1ª Praça com início no dia 14 de dezembro de 2.021, às 15h30, e com término no dia 17 de dezembro de 2.021, às 15h30**, 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 17 de dezembro de 2.021, às 15h30, e com término no dia 16 de fevereiro de 2.022, às 15h30**, 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. 136/137, 315, 432 e 549), o imóvel abaixo descrito conforme condições de venda constantes do presente edital.

**BEM IMÓVEL** – Apartamento nº 43, tipo II, localizado no 4º andar do EDIFÍCIO CORAL GABLES, situado na Avenida Veraneio nº 745, no loteamento Balneário Guarujá, nesta cidade, município e comarca de Guarujá/SP, possui área útil 64,60ms2, a área comum de 65,68ms2, na qual está incluída a área de garagem, a área total construída de 130,28ms2, com a participação de 4,0243% de fração ideal do terreno e demais partes e coisas de propriedade de uso comum do edifício, cabendo o direito de uso de uma vaga, individual e indeterminada, na garagem coletiva localizada no subsolo. Cadastrado pela Prefeitura do Município do Guarujá sob o contribuinte nº 3-0275-005-012. **Matrícula do Imóvel nº 107.877, do Registro de Imóveis de Guarujá.**

**AVALIAÇÃO: R\$ 285.144,98 (duzentos e oitenta e cinco mil, cento e quarenta e quatro reais e noventa e oito centavos) – válido para outubro/2021 momento da 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.

**OBSERVAÇÕES, ÔNUS E GRAVAMES:** **1.** De acordo com laudo de Avaliação de fls. 76/100, o imóvel foi objeto de constrição foi avaliado em R\$ 240.000,00 (duzentos e quarenta mil reais) para setembro de 2.018; **2.** Nos termos da Av.2/107.877 consta que o patrimônio pertencente ao Executado MARCO ANTONIO FEITOSA – CPF nº 115.120.378-50, foi atingido pela indisponibilidade de bens, conforme registro nº 9.935, no livro de Comunicação de Indisponibilidade de Bens; **3.** Nos termos da Av.3/107.877 consta que o patrimônio pertencente ao Executado MARCO ANTONIO FEITOSA – CPF nº 115.120.378-50, foi atingido pela indisponibilidade de bens, conforme registro nº 10.042, no livro de Comunicação de Indisponibilidade de Bens; **4.** Conforme Av.4/107.877 consta a PENHORA sobre a parte ideal de 50% do imóvel determinada pelo douto Juízo da 02ª Vara Cível do Foro Regional de São Miguel Paulista/SP, Ação de Execução Civil processo nº 1002578-45.2016.8.26.0005, em que são partes WLADIR

DA ROCHA SOARES - CPF nº 037.735.988-23 e IVANA ALONSO DE SOUZA SOARES - CPF nº 047.026.988-00 contra o MARCO ANTONIO FEITOSA - CPF nº 115.120.378-50; **5.** Nos termos da Av.5/107.877 consta a penhora oriunda da presente demanda; **6.** Conforme Av.6/107.877 consta Indisponibilidade de Bens determinada pela Vara do Trabalho de Itaquaquecetuba/SP, nos autos do processo nº 10007251020185020341, em que são partes WALDIR PAES DA SILVA - CPF nº 858.428.938-00 contra o MARCO ANTONIO FEITOSA - CPF nº 115.120.378-50 sendo registrada conforme registro nº 10.524, no livro de Comunicação de Indisponibilidade de Bens; **7.** Conforme Av.7/107.877 consta Indisponibilidade de Bens determinada pela 02ª Vara do Trabalho de Itaquaquecetuba/SP, nos autos do processo nº 10002289520155020342, em que são partes EVERALDO FRAGNAN - CPF nº 067.047.418-52 contra o MARCO ANTONIO FEITOSA - CPF nº 115.120.378-50 sendo registrada conforme registro nº 10.568, no livro de Comunicação de Indisponibilidade de Bens; **8.** Conforme Av.8/107.877 consta a PENHORA do imóvel determinada nos autos da execução trabalhista processo nº 1000228-95.2015.5.02.0342, em que são partes EVERALDO FRAGNAN - CPF nº 067.047.418-52 contra o MARCO ANTONIO FEITOSA - CPF nº 115.120.378-50 e outros; **9.** Conforme Av.9/107.877 consta Indisponibilidade de Bens determinada pela 02ª Vara do Trabalho de Itaquaquecetuba/SP, nos autos do processo nº 10002289520155020342 de bens e direitos de SIBELE APARECIDA ORUGIAN DOS SANTOS FEITOSA - CPF nº 087.523.268-02, sendo registrada conforme registro nº 10.758, no livro de Indisponibilidade de Bens; **10.** Nos termos da Av.10/107.877 consta penhora que recaiu sobre o imóvel desta matrícula determinada pela Vara do Trabalho de Itaquaquecetuba/SP, nos autos da Execução Trabalhista, processo nº 1002299-73.2015.5.02.0341 que DIRLEY DE ANDRADE DIAS - CPF nº 307.124.468-18 move contra MARCO ANTONIO FEITOSA - CPF nº 115.120.378-50 e outros; **11.** Nos termos da Av.11/107.877 consta Indisponibilidade de Bens determinada nos autos do processo nº 1000725.10-2018.5.02.0341, requerida pela 1ª Vara do Trabalho de Itaquaquecetuba, foi determinada a averbação da INDISPONIBILIDADE de bens e direitos de MARCO ANTONIO FEITOSA, já qualificado; **12.** Nos termos da Av.12/107.877 consta Indisponibilidade de Bens determinada nos autos do processo nº 10022798620175020608, requerida pela 1ª Vara do Trabalho de Itaquaquecetuba, foi determinada a averbação da INDISPONIBILIDADE de bens e direitos de MARCO ANTONIO FEITOSA, já qualificado; **13.** Conforme decisão de fl. 427 foi deferida penhora no rosto dos autos no valor de R\$ 65.000,00 (sessenta e cinco mil reais), pretendida pelo juízo da 1ª Vara do Trabalho de Itaquaquecetuba, processo nº 1002299-73.2015.5.02.0341, ajuizada por DIRLEY DE ANDRADE DIAS - CPF nº 307.124.468-18, contra MARCO ANTONIO FEITOSA - CPF nº 115.120.378-50 e outros; **14.** De acordo com consulta realizada no dia 26 de outubro de 2021, no site da Prefeitura do Município de Guarujá foi apurado que existem débitos de IPTU inscritos em dívida ativa dos anos de 2015 a 2020, no valor de R\$ 47.756,51 (quarenta e sete mil e setecentos, cinquenta e seis reais e cinquenta e um centavos); **15.** De acordo com consulta realizada no dia 26 de outubro de 2021, no site da Prefeitura de Guarujá, o imóvel conta com débito de IPTU do exercício atual de 2021 da parcela única vencida em 21/01/201 no valor de R\$ 4.484,01 (quatro mil quatrocentos e oitenta e quatro reais e um centavo) e, das parcelas mensais, constam como vencidas as dez primeiras parcelas no valor somado de R\$ 4.509,77 (quatro mil e quinhentos e nove reais e setenta e sete centavos) e duas parcelas vincendas no valor cada uma de R\$ 373,66 (trezentos e setenta e três reais e sessenta e seis centavos); **16.** Conforme decisão de fls. 368 restou decidido que: 1 - Fls. 359/360: Em relação ao pedido da Municipalidade, modificando posicionamento anterior, defiro a anotação do crédito apontado no valor de R\$ 40.995,84 (quarenta mil,

novecentos e noventa e cinco reais e oitenta e quatro centavos), composto por R\$ 35.931,84 (trinta e cinco mil, novecentos e trinta e um reais e oitenta e quatro centavos) correspondente aos valores já inscritos em Dívida Ativa, e R\$5.064 (cinco mil e sessenta e quatro reais), referente ao ano de 2020, valores atualizados até setembro de 2020, 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 analisado no momento oportuno, em caso eventual de arrematação.”; **17.** Conforme decisão juntada aos autos às fls. 392/393 proferida pelo juízo da 01ª Vara do Trabalho de Itaquaquecetuba/SP, nos autos do processo nº 1000821-30.2015.5.02.0341 em que são partes WALDIR PAES DA SILVA em face de ACOBOR INDUSTRIA E COMERCIO LTDA. foi homologado o laudo pericial fixando o crédito do reclamante, líquido de contribuição previdenciária sem juros de mora, em R\$ 154.419,25, já descontado o valor de R\$ 1.984,51, referente à retenção previdenciária cota-parte do reclamante. Decisão proferida em 27/09/2016; **18.** Conforme decisão de fls. 403 “Fls. 400: A preferência de créditos será analisada em momento posterior à disponibilização de crédito nos autos, se insuficiente o depósito judicial. Diga o credor sobre o prosseguimento, no prazo de cinco dias.” **19.** Conforme ofício de fls. 420 e mandado de penhora de fls. 422/425 e auto de penhora de fls. 426 oriunda da 01ª Vara do Trabalho de Itaquaquecetuba/SP, processo nº 1002299-73.2015.5.02.0341 foi promovida a penhora no rosto dos autos de todo saldo remanescente do valor referente a eventual arrematação do imóvel matrícula nº 107.877, valor da execução R\$ 65.000,00 para 27/06/2016; **20.** Restou decidido às fls. 427: “2 - Fls. 421/425: Diante da penhora no rosto dos autos, pretendida pelo juízo da 1ª Vara do Trabalho de Itaquaquecetuba/SP, no valor de R\$65.000,00 (sessenta e cinco mil reais), atualizados até 27/06/2016, proceda a serventia as anotações devidas, ser observados quando de eventual saldo a ser disponibilizado nestes autos, providenciando a serventia ciência do juízo supra referido.”; **21.** Conforme restou decidido às fls. 489 “1 - Fls. 474/488: Em relação ao pedido da Municipalidade, modificando posicionamento anterior, defiro a anotação do crédito da Municipalidade no valor de R\$51.572,06 (cinquenta e um mil, quinhentos e setenta e dois reais e seis centavos) atualizado até junho de 2021, 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 analisado no momento oportuno, em caso eventual de arrematação.” **22.** Restou decidido às fls. 501: “1 - Fls. 493/500: Diante da penhora no rosto dos autos, pretendida pelo juízo da 2ª Vara do Trabalho de Itaquaquecetuba/SP, no valor de R\$740.313,89 (setecentos e quarenta mil, trezentos e treze reais e oitenta e nove centavos), atualizados até 01/05/2019, proceda a serventia as anotações devidas, ser observados quando de eventual saldo a ser disponibilizado nestes autos”.

**DA VERIFICAÇÃO DOS DIREITOS OBJETO DO LEILÃO** - Constitui ônus dos interessados em participar da hasta pública examinar o processo nº **0000226-88.2018.8.26.0223** 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](http://www.alexandridisleiloes.com.br).

**OS 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 lances 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 lances. 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 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, aplica-se as normas pertinentes e decisão judicial, caso em que será apresentado o lance imediatamente anterior para apreciação do julgador.

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](mailto:contato@alexandridisleiloes.com.br).

Ficam intimados da penhora, avaliação e praxeamento do bem nos termos do presente edital, **MARCO ANTONIO FEITOSA** – CPF nº 115.120.378-50, **SIBELE APARECIDA ORUGIAN DOS SANTOS FEITOSA**, também conhecida como **SIBELE APARECIDA ORUGIAN DOS SANTOS** – CPF nº 087.523.268-02, **WALDIR PAES DA SILVA** – CPF nº 858.428.938-00, **WLADIR DA ROCHA SOARES** - CPF nº 037.735.988-23, **IVANA ALONSO DE SOUZA SOARES** – CPF nº 047.026.988-00, **EVERALDO FRAGNAN** – CPF nº 067.047.418-52, **DIRLEY DE ANDRADE DIAS** – CPF nº 307.124.468-18, bem como **EVENTUAIS OCUPANTES DO IMÓVEL** e 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** 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 no momento de 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. 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.