

EDITAL DE LEILÃO JUDICIAL - 453/2021

EDITAL DE 1ª e 2ª PRAÇA de bem imóvel e de intimação de **MARIA JOSÉ FURTADO** – CPF: 097.076.778-13, e demais interessados.

O MM. Juíza de Direito **ÉRIKA RICCI** da **01ª VARA CÍVEL DO FORO DE SÃO CAETANO DO SUL DA COMARCA DE SÃO PAULO/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 a ação de Extinção de Condomínio por **MARLI CÂNDIDA FURTADO** e **MARLENE FURTADO** contra **MARIA JOSÉ FURTADO – Cumprimento de Sentença nº 0001148-68.2021.8.26.0565** 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), levará a público leilão de venda e arrematação na **1ª Praça com início no dia 14 de dezembro de 2.021, às 15h, e com término no dia 17 de dezembro 2.021, às 15h**, 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 15h, e com término no dia 08 de fevereiro de 2.022, às 15h**, 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. 74/75), o imóvel abaixo descrito conforme condições de venda constantes do presente edital.

BEM IMÓVEL – “A UNIDADE AUTÔNOMA”, designada **APARTAMENTO Nº 34**, localizado no 3º andar ou 4º pavimento do **EDIFÍCIO Nº 59**, do **“CONDOMÍNIO FLAMBOYANT”**, situado à RUA HUMBERTO FERNANDO FORTES Nº 241, componente do “CONJUNTO PARQUE RESIDENCIAL DOS RADIALISTAS” – 3ª etapa, nesta cidade e comarca de São Caetano do Sul, possuindo dois dormitórios, sala, cozinha, banheiro e área de serviço, com a área útil de 51,6700m², área comum de 5,1268m², área total de 56,7968m², correspondendo-lhe a fração ideal no terreno do condomínio de 0,00694444% e a fração ideal no bloco de 0,06250000%, confrontando-se, no sentido de quem do hall de circulação do respectivo pavimento olhar para a porta de entrada da unidade, pela frente com o hall de circulação e escadaria de acesso aos pavimentos superiores; pelo lado direito com o terreno do condomínio; pelo lado esquerdo com o apartamento final “3”; e pelos fundos com terreno do condomínio; ao apartamento supra caberá o direito de utilização de uma vaga descoberta para a guarda de um veículo de passeio em local indeterminado no estacionamento.” **Cadastrado pela Prefeitura de São Caetano do Sul sob nº 11.057.0018. Matrícula do Imóvel nº 18.233, do 2º Cartório de Registro de Imóveis de São Caetano do Sul.**

ENDEREÇO: Rua Humberto Fernandes Fortes, nº 241, Apto. 34, Bloco 59, São José – São Caetano do Sul/SP.CEP: 09570-600.

AVALIAÇÃO: R\$ 294.000,00 (duzentos e noventa e quatro mil reais) – válido para julho/2021, 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. Trata-se de Cumprimento de Sentença apensado a Ação de Extinção de Condomínio e Alienação Judicial processo nº 1001655-46.2020.8.26.0565 da qual se extrai a respeitável sentença de fls. 70/72 “... JULGO

PROCEDENTE a ação para determinar a extinção do condomínio e venda judicial do imóvel matriculado sob nº 18.233 do 2º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São Caetano do Sul, que será levado a hasta pública, em fase de execução...”; **2.** De acordo com o Laudo de Avaliação de fls. 40/68 o imóvel foi avaliado em R\$ 294.000,00 (duzentos e noventa e quatro mil reais) – válido para julho/2021; **3.** Conforme Av.05/18.233 constatou-se um erro na indicação do número de contribuinte do imóvel perante a municipalidade local, associado a ausência de um dígito no número de contribuinte do imóvel, sendo que o imóvel está cadastrado sob o número de contribuinte - nº 11.057.0018 perante a Prefeitura de São Caetano do Sul/SP; **4.** Em manifestação de fls. 86/87 ROMILDO DE SALES – CPF: 118.830.858-02 casado perante o regime da comunhão parcial de bens coma requerente MARLENE FURTADO – CPF: 119.591.368-01 informou que concorda com a expropriação do imóvel de matrícula nº 18.233 do 2º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São Caetano do Sul e tem ciência da avaliação realizada, se fazendo representar nos autos por advogada; **5.** De acordo com consulta feita no site da Prefeitura de São Caetano do Sul/SP o imóvel não possui débitos de IPTU, assim assegurado pela Certidão de Regularidade Fiscal Imobiliária nº 335747/2021 emitida no dia 12/11/2021; **6.** Conforme restou decidido às fls. 74/75 “a) Fica claro, ainda, que, se o credor optar pela não adjudicação (art. 876 CPC), participará das hastas públicas e pregões, na forma da lei e igualdade de condições, dispensando-se a exibição do preço, até o valor atualizado do débito. b) Deverá depositar o valor excedente, no mesmo prazo. c) Contudo, deverá o credor pagar o valor da comissão do gestor, na forma antes mencionada, que não será considerada despesa processual para fins de ressarcimento pelo executado. d) Nos moldes do art. 20 do Prov. 1625/2009, 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 o disposto no artigo 21 do Provimento.”

DA VERIFICAÇÃO DOS DIREITOS OBJETO DO LEILÃO - Constitui ônus dos interessados em participar da hasta pública examinar o processo nº **0001148-68.2021.8.26.0565** da **01ª** Vara Cível Do Foro de São Caetano do Sul Da Comarca De São Paulo/SP.

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).

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 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/possuidores, 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 **MARIA JOSÉ FURTADO** – CPF: 097.076.778-13, **MARLI CÂNDIDA FURTADO** – CPF: 119.591.378-83, **MARLENE FURTADO** – CPF: 119.591.368-01, **ROMILDO DE SALES** - CPF: 118.830.858-02, **EVENTUAIS OCUPANTES** bem como bem como a **PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO CAETANO DO SUL/SP** e eventuais interessados, **INTIMADOS da penhora, avaliação e do pracemento com base no presente edital**, 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. Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei. **ÉRIKA RICCI** Juíza de Direito.