

EDITAL DE LEILÃO JUDICIAL – 478/2022

EDITAL DE 1ª e 2ª PRAÇA de bem imóvel e de intimação dos executados **ESPÓLIO DE LUIGI PARENTE** – CPF nº 578.980.738-00, **GISLAINE APARECIDA MIRANDA PARENTE** – CPF nº 180.071.098-46, **ALEXANDRE MIRANDA PARENTE** – RG nº 20.235.659-0 (CPF nº 130.559.428-25), **MARCELO MIRANDA PARENTE** - CPF nº 069.978.438-75 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 da ação ajuizada por **CONDOMÍNIO GRANVILLE** contra **LUIGI PARENTE** e **OUTROS – Processo nº 1000774-04.2015.8.26.0223** 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 leilão eletrônico ALEXANDRIDIS LEILÕES (www.alexandridisleiloes.com.br) levará a público pregão de venda e arrematação na **1ª Praça com início no dia 22 de março de 2.022, às 13h, e com término no dia 25 de março de 2.022, às 13h**, 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 25 de março de 2.022, às 13h, e com término no dia 18 de abril de 2.022, às 13h**, 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% (setenta por cento) do valor da avaliação (artigo 891 do CPC e respeitável decisão de fls. 388/389), que deve ser monetariamente corrigido pelo índice do TJ/SP (Tabela Prática do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo), o imóvel abaixo descrito conforme condições de venda constantes do presente edital.

BEM IMÓVEL – O lote nº 09 da quadra 33 do loteamento CONDOMÍNIO GRANVILLE, município, distrito e comarca de Guarujá, medindo 16,80 metros de frente para a rua Q.2, por 40,00 metros da frente aos fundos, de ambos os lados, tendo nos fundos a mesma medida da frente, encerrando a área de 672,00 ms2., confrontando do lado direito com o lote 08, do lado esquerdo com o lote nº 10 e nos fundos com o lote 03, correspondendo-lhe a fração ideal de 0,708018% no terreno e demais coisas de uso comum do condomínio. Cadastro na Prefeitura do Município do Guarujá sob o contribuinte nº 3-0994-010-000. **Matrícula do Imóvel nº 14.682, do Cartório de Registro de Imóveis de Guarujá.**

ENDEREÇO: Rua Q.2, Quadra nº 33, Lote nº 09, nº 44, dentro do Condomínio Granville, com entrada pela Avenida Manoel Alves de Moraes, 101, Enseada, Guarujá/SP, CEP: 11441-105.

AVALIAÇÃO: R\$ 964.725,00 (novecentos e sessenta e quatro mil, setecentos e vinte e cinco reais) - válido para o mês de janeiro de 2022, momento da elaboração do presente Edital de Leilão, que será atualizado na data do leilão conforme Tabela DEPRES – Tabela Prática para cálculo de atualização monetária dos débitos judiciais do TJ/SP.

OBSERVAÇÕES, ÔNUS E GRAVAMES: **1.** De acordo com o Laudo de Avaliação de fls. 355/374, o imóvel objeto de constrição foi avaliado em R\$ 835.000,00 (oitocentos e trinta e cinco mil reais) - valor para o mês de abril de 2.020; **2.** Conforme Av.05/14.682 consta que o imóvel se encontra cadastrado pela Prefeitura Municipal de Guarujá sob o nº 3-0994-010-000; **3.** Nos termos da Av.06/14.682 consta que sobre o terreno objeto desta matrícula, foi construída a Residência que recebeu o nº 44 da Rua Q.2, com a área total construída de 426,88ms2; **4.** Conforme Av.10/14.682 consta a penhora oriunda do presente processo; **5.** Conforme consta do Laudo de Avaliação de fls. 355/374, item “3.1 – Localização” (fls. 361), o

bem imóvel objeto de penhora está localizado dentro do Condomínio Granville, com entrada pela Avenida Manoel Alves de Moraes, 101, Enseada, Guarujá/SP, CEP: 11441-105 e a residência objeto da avaliação é caracterizado pelo Lote nº 09 da Quadra nº 33, situado na Rua Q.2 do referido Condomínio, sob o nº 44; **6.** De acordo com consulta realizada no site da Prefeitura Municipal do Guarujá, em 27 de janeiro de 2022, recaem sobre o imóvel débitos de IPTU dos exercícios de 2003 a 2021, já com Execuções Fiscais ajuizadas e que totalizam o montante de R\$ 558.439,13 (quinhentos e cinquenta e oito mil, quatrocentos e trinta e nove reais e treze centavos), sendo observada a indicação de “Aguard. Pg 1a. Parc. REFIS”; **7.** De acordo com consulta realizada no site da Prefeitura Municipal do Guarujá, em 27 de janeiro de 2022, tendo como referência o IPTU do exercício atual de 2022 que recai sobre o imóvel, consta como vencida em 20/01/2022 a parcela única no valor de R\$ 12.673,49 (doze mil, seiscentos e setenta e três reais e quarenta e nove centavos); **8.** Conforme restou decidido às fls. 477: “Em relação ao pedido da Municipalidade, modificando posicionamento anterior, *defiro a anotação do crédito da Municipalidade no valor de R\$ 448.181,20 (quatrocentos e quarenta e oito mil, cento e oitenta e um reais e vinte centavos), atualizado até novembro 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.”; **9.** Conforme petição de fls. 479/492, foi noticiado o falecimento do Executado LUIGI PARENTE – CPF nº 578.980.738-00, indicando a inexistência de abertura de inventário e pedido de habilitação dos herdeiros GISLAINE APARECIDA MIRANDA PARENTE – CPF nº 180.071.098-16, ALEXANDRE MIRANDA PARENTE – RG nº 20.235.659-0 (CPF nº 130.559.428-25) e MARCELO MIRANDA PARENTE - CPF nº 069.978.438-75; **10.** Ainda em conformidade com a petição de fls. 479/492, foi noticiado uma composição de acordo entre as partes - CONDOMINIO GRANVILE, ESPÓLIO DE LUIGI PARENTE, GISLAINE APARECIDA MIRANDA PARENTE – CPF nº 180.071.098-16, ALEXANDRE MIRANDA PARENTE – CPF nº 130.559.428-25, MARCELO MIRANDA PARENTE - CPF nº 069.978.438-75, para o pagamento da quantia de R\$ 244.349,64 (duzentos e quarenta e quatro mil, trezentos e quarenta e nove reais e sessenta e quatro centavos), homologado nos termos da decisão de fls. 494 e “2 – Defiro a inclusão das partes subscritoras do acordo no polo passivo da presente demanda”; **11.** Conforme petição do condomínio Exequente de fls. 527/529 foi noticiado o descumprimento do acordo com débito que totaliza a importância de R\$ 94.541,61 (noventa e quatro mil, quinhentos e quarenta e um reais e sessenta e um centavos), para dezembro de 2021, conforme planilha de fls. 529/530.

DA VERIFICAÇÃO DOS DIREITOS OBJETO DO LEILÃO - Constitui ônus dos interessados em participar da hasta pública examinar o **cumprimento de sentença nº 1000774-04.2015.8.26.0223 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.

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.

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 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, o lance em prestações poderá ser ofertado no sistema até o encerramento do leilão. 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.

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, 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 intimados da penhora, avaliação e praxeamento do bem nos termos do presente edital **ESPÓLIO DE LUIGI PARENTE** – CPF nº 578.980.738-00, **GISLAINE APARECIDA MIRANDA PARENTE** – CPF nº 180.071.098-46, **ALEXANDRE MIRANDA PARENTE** – RG nº 20.235.659-0 (CPF nº 130.559.428-25), **ELIANE MANOELA MIRANDA PARENTE** – CPF nº 886.648.309-59, **MARCELO MIRANDA PARENTE** - CPF nº 069.978.438-75, **EVENTUAIS OCUPANTES DO IMÓVEL** bem como a **PREFEITURA MUNICIPAL DE GUARUJÁ/SP** (para tomar ciência do feito e acompanhar o pregão, para os fins do art. 130, § único, do Código Tributário Nacional), e **eventuais interessados**, 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, salvo as menções constantes nas observações deste 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 às despesas gerais relativas à desmontagem, transporte e transferência patrimonial dos bens arrematados transferência de propriedade, baixa de gravames e imissão na posse serão de responsabilidade do arrematante. 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.