

EDITAL DE LEILÃO JUDICIAL – 489/2021

EDITAL DE 1ª e 2ª PRAÇA de bens imóveis e de intimação dos executados **ELOISA LEILA SANTO MAURO** – CPF nº 114.638.138-72, **ANTÔNIO DONIZETE MOREIRA** – CPF nº 902.506.648-87 e **MARIA APARECIDA DA SILVA MOREIRA** – CPF nº 034.387.068-14 demais interessados.

A MM. Juíza **GLADIS NAIRA CUVEIRO** de Direito 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 de cumprimento de sentença promovida por **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO PLAJAM IX** contra **ELOISA LEILA SANTO MAURO e ANTÔNIO DONIZETE MOREIRA – Processo nº 0010648-25.2018.8.26.0223** e que foi designada a venda do bem imóvel 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 03 de maio de 2.022, às 13h30, e com término no dia 06 de maio de 2.022, 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 06 de maio de 2.022, às 13h30, e com término no dia 14 de junho de 2.022, 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 respeitável decisão de fls. 287/288), 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.

IMÓVEL – APARTAMENTO Nº 27, localizado no 2º Andar ou 3º pavimento do EDIFÍCIO PLAJAM IX, situado à Rua Paraguai, nº 471, Jardim Santa Izabel, nesta cidade, município e comarca de Guarujá-SP, confrontando na frente com o 2º hall de circulação do pavimento, por onde tem sua entrada e apartamento “5”, de um lado com o espaço da área de recuo da Rua Paraguai, do outro com o apartamento de final “8”, e nos fundos com o espaço da área de recuo oposta à Rua Seis; tendo a área útil de 101,35 ms2, área comum de 42,02 ms2, área total de 143,37 ms2, pertencendo-lhe tanto no terreno, como nas partes comuns, uma fração ideal equivalente a 2,721% do todo; correspondendo-lhe uma vaga na garagem coletiva do prédio em lugar indeterminado, pela ordem de chegada. Cadastrado pela Prefeitura Municipal do Guarujá sob o nº 3-0150-007-015. **Matrícula do Imóvel nº 63.394, do Cartório de Registro de Imóveis de Guarujá/SP.**

ENDEREÇO: Rua Paraguai, nº 471, apartamento nº 27, Condomínio Edifício Plajam IX, Loteamento Jardim Santa Izabel, Guarujá/SP, CEP: 11441-000.

AVALIAÇÃO: R\$ 449.770,34 (quatrocentos e quarenta e nove mil, setecentos e setenta reais e trinta e quatro centavos) - válido para o mês de fevereiro de 2.022, momento de 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 o laudo de avaliação de fls. 229/247 o imóvel que foi objeto de constrição foi avaliado em R\$ 410.000,00 (quatrocentos e dez mil reais) - válido para o mês de março de 2.021; **2.** Conforme Av. 02/63.394, por instrumento particular com caráter de escritura pública, datado de 18 de agosto de 1997, o

imóvel acha-se cadastrado pela Prefeitura Municipal do Guarujá sob o nº 3-0150-007-015;

3. De acordo com consulta realizada no site da Prefeitura Municipal do Guarujá, em 04 de março de 2022, recaem sobre o imóvel débitos de IPTU dos exercícios de 2005 a 2021, já com Execuções Fiscais ajuizadas e que totalizam o montante de R\$ 128.697,57 (cento e vinte e oito mil, seiscentos e noventa e sete reais e cinquenta e sete centavos), tendo como referência o IPTU do exercício atual de 2022 que recai sobre o imóvel, consta como vencida em 04/02/2022 a parcela única no valor de R\$ 5.098,00 (cinco mil e noventa e oito reais), sendo que das 12 (doze) parcelas, duas já se encontram vencidas, no valor somado de R\$ 921,26 (novecentos e vinte e um reais e vinte e seis centavos) e 10 (dez) parcelas vincendas cada uma no valor de R\$ 424,83 (quatrocentos e vinte e quatro reais e oitenta e três centavos);

4. Conforme petição e planilha de fls. 294/299 o condomínio Exequente informa que o débito exequente é de R\$ 198.875,59 (cento e noventa e oito mil, oitocentos e setenta e cinco reais e cinquenta e nove centavos) atualizado até agosto de 2.021;

5. Nos termos da decisão de fls. 287/288, em relação ao pedido da Municipalidade formulado na petição de fls. 282/286, restou decidido: *“Em relação ao pedido da Municipalidade, modificando posicionamento anterior, defiro a anotação do crédito da Municipalidade no valor de R\$ 113.177,48 (cento e treze mil cento e setenta e sete mil reais e quarenta e oito 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.”*;

6. Conforme R. 03/63.394, consta que pelo mesmo instrumento particular citado na Av. 02/63.394, JOÃO ALVARO SANTO MAURO – CPF nº 114.638.138-72 e ELOISA LEILA SANTO MAURO – CPF nº 114.638.138-72 venderam o imóvel a ANTONIO DONIZETE MOREIRA – CPF nº 902.506.648-87 casado pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, com MARIA APARECIDA DA SILVA MOREIRA – CPF nº 034.387.068-14;

7. Conforme Av.05/63.394 da certidão imobiliária, a alienação do imóvel nos termos do R. 03/63.394, foi declarada ineficaz perante aquela juízo, por ter sido efetuada em fraude a execução, pelo douto Juízo da 13ª Vara do Foro Central de São Paulo/SP, nos autos da Ação de Execução de Título Extrajudicial – Processo nº 583.00.1997.618403-0, movida pelo BANCO PANAMERICANO S/A – CNPJ nº 59.285.411/0001-13, contra RETIFICADORA MOTOLUX LTDA. – CNPJ nº 60.829.108/0001-13, JOSÉ LUIZ SANTO MAURO – CPF nº 028.760.868-91, MARIA DO CARMO COR=TRIM SANTO MAURO – CPF nº 032.783.328-90, JOÃO ALVARO SANTO MAURO – CPF nº 114.638.138-72 e ELOISA LEILA SANTO MAURO – CPF nº 114.638.138-72;

8. Conforme respeitável decisão de fls. 323: “A declaração de ineficácia pelo outro Juízo (av. 05/63.394) atinge, potencialmente, o patrimônio jurídico de ANTONIO DONIZETE MOREIRA e MARIA APARECIDA SILVAMOREIRA com os bem lançados **efeitos internos naqueles autos e para aquele credor**. E, assim, o risco de nulidade por ausência de intimação da proprietária registral apontado no item 9 parece evidente. Razão porque determino a cientificação sugerida no item "2" de fl. 305.”;

9. Em a cumprimento a decisão de fls. 323, foi promovida a intimação postal de MARIA APARECIDA DA SILVA MOREIRA – CPF nº 034.387.068-14, conforme aviso de recebimento positivo de fls. 337/338.

DA VERIFICAÇÃO DOS DIREITOS OBJETO DO LEILÃO - Constitui ônus dos interessados em participar da hasta pública examinar o processo nº **0010648-25.2018.8.26.0223** 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.

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 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 lanços e dizeres inseridos na sessão online 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 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, ou ainda, pelo telefone (11) 3241-0179 (11) 98264-4222 e e-mail: contato@alexandridisleiloes.com.br.

Ficam intimados da penhora, avaliação e da presente expropriação **ELOISA LEILA SANTO MAURO** – CPF nº 114.638.138-72, **ANTÔNIO DONIZETE MOREIRA** – CPF nº 902.506.648-87, **MARIA APARECIDA DA SILVA MOREIRA** – CPF nº 034.387.068-14, **BANCO PANAMERICANO S/A** – CNPJ nº 59.285.411/0001-13, **POSSÍVEIS 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 no momento de elaboração deste edital de leilão, salvo as observações constantes neste 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.