

EDITAL DE LEILÃO JUDICIAL - 497/2022

EDITAL DE 1ª e 2ª PRAÇA de bem imóvel e de intimação dos executados **Espólio de MAURO SILVIO VILELA JÚNIOR** – CPF nº 005.803.048-41, **FÁTIMA APARECIDA MARUJO VILELA** – CPF/MF sob o nº 026.478.128-70, **HUGO MARUJO VILELA** - CPF nº 377.064.698-32 e **JULIA MARUJO VILELA** – CPF nº 455.892.388-03 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 a ação de execução ajuizada por **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO BOULEVARD CENTER** contra **Espólio de MAURO SILVIO VILELA JÚNIOR, FÁTIMA APARECIDA MARUJO VILELA, HUGO MARUJO VILELA e JULIA MARUJO VILELA - Processo nº 1001163-81.2018.8.26.0223** 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, por meio do Leiloeiro Público GEORGIOS ALEXANDRIDIS – JUCESP nº 914, através de seu site de leilão eletrônico ALEXANDRIDIS LEILÕES (www.alexandridisleiloes.com.br), levará a público pregão de venda e arrematação na **1ª Praça com início no dia 07 de junho de 2.022, às 14h, e com término no dia 10 de junho de 2.022, às 14h**, 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 10 de junho de 2.022, às 14h, e com término no dia 05 de julho de 2.022, às 14h**, 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 respeitável decisão de fls. 441/442), o imóvel abaixo descrito conforme condições de venda constantes do presente edital.

BEM IMÓVEL: APARTAMENTO nº 1.401/1.402, localizado no 14º andar do “CONDOMÍNIO EDIFÍCIO BOULEVARD CENTER”, situado à Rua Mário Ribeiro, nº 810, e Rua Petrópolis nº 169, nesta cidade, distrito, município e comarca de Guarujá; com área útil de 74,15m², a área comum de 56,88m², perfazendo a área total de 131,03m², correspondendo-lhe a uma fração ideal de 0,7015% no terreno e demais coisas de uso comum do Condomínio, confrontando na frente com o hall de serviço, no lado direito com o recuo de construção, em relação à divisa lateral direita do terreno, no lado esquerdo com o apartamento de final 03, e hall de circulação, e nos fundos com o recuo da construção em relação ao alinhamento da rua Mário Ribeiro. Cadastrado pela Prefeitura Municipal sob o nº 0-0032-001-674. **Matrícula do Imóvel nº 39.518 do Registro de Imóveis de Guarujá/SP** e, **BOX Nº 433**, para estacionamento de automóvel de passeio, localizado no 4º pavimento do “CONDOMÍNIO EDIFÍCIO BOULEVARD CENTER”, situado à Rua Mário Ribeiro nº 810 e Rua Petrópolis nº 169, nesta cidade, distrito, município e comarca de Guarujá; com área útil de 12,00m², a área comum de 8,75m², perfazendo área total de 20,75m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,0599% no terreno e demais coisas de uso comum do Condomínio, confrontando na frente com o box nº 434, no lado direito com o box nº 442, no lado esquerdo com o box nº 425, e, nos fundos com o box nº 432. Cadastrado pela Prefeitura Municipal de Guarujá sob o nº 0-0032-001-253. **Matrícula do Imóvel nº 39.519, do Registro de Imóveis de Guarujá/SP**

ENDEREÇO: Rua Mario Ribeiro, nº 810 e Rua Petrópolis nº 169, apartamento nº 1.401/1.402 e Box nº 433 - Centro, Guarujá - SP, 11410-192.

AVALIAÇÃO: R\$ 382.561,42 (trezentos e oitenta e dois mil, quinhentos e sessenta e um e quarenta e dois centavos) – válido para março/2022 conforme índice disponível

no 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.

ÔNUS E GRAVAMES: **1.** De acordo com o Laudo de Avaliação de fls. 285/304, o Imóvel de matrícula nº 39.518 (apartamento nº 1.401/1.042), foi avaliado em R\$ 305.000,00 (trezentos e cinco mil reais) – válido para agosto/2020; **2.** De acordo com o Laudo de Avaliação de fls. 285/304, complementando pelas fls. 411/413, o Imóvel de matrícula nº 39.519 (box nº 433), foi avaliado em R\$ 21.500,00 (vinte e um mil e quinhentos reais) – válido para agosto/2020; **3.** Conforme instrumento particular de retificação e ratificação da Convenção de Condomínio do “EDIFÍCIO BOULEVARD CENTER” de fls. 36/52, conforme estabelecido em sua Cláusula 13^a, §2º que tratado direito de propriedade e outras disposições estabelece que “Os condôminos titulares de apartamentos não poderá alienar, destacadamente, os boxes para estacionamento de automóvel de passeio, que são indissolúvelmente vinculados àquelas unidades autônomas.” **4.** Conforme petição de fls. 166, sobreveio aos autos do processo, o falecimento de MAURO SILVIO VILELA JÚNIOR – CPF 005.803.048-41, sendo promovida a habilitação dos herdeiros e a citação de HUGO MARUJO VILELA - CPF nº 377.064.698-32 e JULIA MARUJO VILELA – CPF nº 455.892.388-03; **5.** De acordo com consulta no site da Prefeitura Municipal do Guarujá em 29 de março de 2.022, consta a informação de que o imóvel cadastrado sob o nº 0-0032-001-674 (apartamento), possui débitos de IPTU entre os exercícios de 2016 a 2021 no valor total de R\$ 69.644,80 (sessenta e nove, seiscentos e quarenta e quatro mil e oitenta centavos); **6.** De acordo com consulta no site da Prefeitura Municipal de Guarujá em 29 de março de 2.022, o imóvel cadastrado sob o nº 0-0032-001-674 (apartamento), conta com débitos de IPTU do exercício atual de 2022, o valor da parcela única expirada é de R\$7.039,19 (sete mil e trinta e nove reais e dezenove centavos) sendo que, das parcelas mensais, constam como vencidas as três primeiras parcelas no valor somado de R\$2.060,62 (dois mil, sessenta reais e sessenta e dois centavos) e nove parcelas vincendas, sendo uma no valor de R\$ 629,22 (seiscentos e vinte e nove reais e vinte e dois centavos) e oito parcelas no valor de R\$ 586,59 (quinhentos e oitenta e seis reais e cinquenta e nove centavos) cada uma, totalizando o valor de R\$ 5.321,94 (cinco mil, trezentos e vinte e um reais e noventa e quatro centavos); **7.** De acordo com consulta no site da Prefeitura Municipal de Guarujá em 29 de março de 2.022, consta a informação de que o imóvel cadastrado sob o nº 0-0032-001-253 (box de garagem), possui débitos de IPTU entre os exercícios de 2016 a 2021 no valor total de R\$ 3.169,77 (três mil, cento e sessenta e nove reais e setenta e sete centavos); **8.** De acordo com consulta no site da Prefeitura Municipal de Guarujá em 29 de março de 2.022, o imóvel cadastrado sob o nº 0-0032-001-253 (box de garagem), possui débitos de IPTU do exercício de 2022, o valor da parcela única expirada é de R\$ 390,67 (trezentos e nove reais e sessenta e sete centavos) sendo que, das parcelas mensais, constam como vencidas as três primeiras parcelas no valor somado de R\$ 114,51 (cento e quatorze reais e cinquenta e um centavos) e nove parcelas vincendas, sendo uma no valor de R\$ 34,90 (trinta e quatro reais e noventa centavos) e outras oito no valor de R\$ 32,54 (trinta e dois vírgula cinquenta e quatro centavos) cada uma, totalizando o valor de R\$ 295,22 (duzentos e noventa e cinco reais e vinte e dois centavos); **9.** Conforme petição de fls. 221/225, o débito exequendo totaliza o montante de R\$ 111.873,77 (cento e onze mil, oitocentos e setenta e três reais e sessenta e sete centavos) para o mês de fevereiro de 2020; **10.** Consta na Av. 09/39.518 (apartamento) o ajuizamento de ação judicial com base na certidão emitida pela 01^a Vara Cível de Monte Alto/SP da ação de cobrança nº 0006807-53.2010.8.26.0368 e o cumprimento de sentença nº 0006807-53.2010.8.26.0368/01, tendo como Exequente VALENTIM OSMAR BARBIZAN – CPF nº 832.584.938-04 e como executado MAURO SILVA VILELA JÚNIOR – CPF nº 005.803.048-

41; **11.** Conforme Av. 11/39.518 (apartamento) consta a penhora oriunda da presente demanda; **12.** Consta na Av. 09/39.519 (box de garagem) o ajuizamento de ação judicial com base na certidão emitida pela 01ª Vara Cível de Monte Alto/SP da ação de cobrança nº 0006807-53.2010.8.26.0368 e o cumprimento de sentença nº 0006807-53.2010.8.26.0368/01, tendo como Exequente VALENTIM OSMAR BARBIZAN – CPF nº 832.584.938-04 e como executado MAURO SILVA VILELA JÚNIOR – CPF nº 005.803.048-41; **13.** Conforme Av. 11/39.519 (box de garagem) consta a penhora oriunda da presente demanda; **14.** Conforme Av. 12/39.519 (box de garagem) consta a penhora oriunda do Processo nº 002075-41.2018.8.26.0506, em trâmite perante a 06ª Vara Cível do Foro Central de Ribeirão Preto/SP e em que são partes IVONE VIEIRA NERI DA COSTA – CPF nº 663.021.101-49 contra FATIMA APARECIDA MARUJO VILELA – CPF nº 663.748.128-70, MAURO SILVIO VILELLA JUNIOR – CPF nº 005.803.048-41 e OUTROS. **15.** Conforme petição e documentos de fls. 506/520 IVONE VIEIRA NERI DA COSTA – CPF nº 663.021.101-49 manifesta-se na qualidade de terceira interessada informando que é credora do executado MAURO SILVIO VILELA JÚNIOR nos autos do processo nº 0020764-17.2018.8.26.0506 perante a 06ª Vara Cível de Ribeirão Preto/SP processo na qual consta a penhora sobre o box (garagem) nº 433, matrícula 39.519 do CRI de Guarujá-SP; **16.** Conforme manifestação da Municipalidade de Guarujá/SP de fls. 521/ consta o requerimento de sub-rogação dos créditos tributários municipais incidentes sobre o imóvel praceado no produto da arrematação nos termos do artigos 130, parágrafo único do CTN, informando a existência de Execuções fiscais em curso sob os nºs 1507029-47.2017.8.26.0223; 1505501-07.2019.8.26.0223; 1506294-09.2020.8.26.0223 e 1505828-78.2021.8.26.0223. **17.** Conforme restou decidido às fls. 597 “1 - Fls.590/594: De início, o ingresso de terceiros depende de pleito expresso e fundamentado de qual modalidade de intervenção de terceiros pretende ver apreciada. E, no mais, qualquer proposta de arrematação SOMENTE PODE SER FEITA ATRAVÉS DO SISTEMA DO LEILOEIRO NOMEADO e observadas as regras do edital do leilão, sob pena de violação dos princípios da publicidade, igualdade de condições perante todos os participantes. Remeto, pois, o interessado às vias próprias.

DA VERIFICAÇÃO DOS DIREITOS OBJETO DO LEILÃO - Constitui ônus dos interessados em participar da hasta pública examinar o **processo nº 1001163-81.2018.8.26.0223** 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 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.

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, 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 MAURO SILVIO VILELA JÚNIOR** – CPF nº 005.803.048-41, **FÁTIMA APARECIDA MARUJO VILELA** – CPF/MF sob o nº 026.478.128-70, **HUGO MARUJO VILELA** - CPF nº 377.064.698-32 e **JULIA MARUJO VILELA** – CPF nº 455.892.388-03, **VALENTIM OSMAR BARBIZAN** – CPF nº 832.584.938-04, **IVONE VIEIRA NERI DA COSTA** – CPF nº 663.021.101-49, **EVENTUAIS OCUPANTES DO IMÓVEL** bem como a **PREFEITURA DE GUARUJÁ/SP** e eventuais interessados, **INTIMADOS da penhora, avaliação e praxeamento do bem imóvel nos termos do 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 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. 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.