622
m

EDITAL DE LEILÃO JUDICIAL - 491/2022

EDITAL DE 1ª e 2ª PRAÇA de bem imóvel e de intimação dos executados **DÉBORA MARIA QUIROZ TALEISNIK** – CPF nº 073.205.288-27, **ARNALDO TALEISNIK** – CPF nº 128.647.228-87 e demais interessados.

O MM. Juiz de Direito **GILBERTO ALABY SOUBIHE FILHO** da **2ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE CARAGUATATUBA**, 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 EDIFÍCIO PIAZZA PORTO FINO** contra **DÉBORA MARIA QUIROZ TALEISNIK** e **ARNALDO TALEISNIK – Processo nº 0009138-89.2009.8.26.0126** 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 07 de junho de 2.022, às 14h00, e com término no dia 10 de junho de 2.022, às 14h00**, 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 14h00, e com término no dia 05 de julho de 2.022, às 14h00**, caso não haja licitantes na 1ª praça, ocasião em que o bem será entregue a quem mais der, não sendo aceito lance inferior a 50% (cinquenta por cento) do valor da avaliação (artigo 891 do CPC e respeitável decisão de fls. 539/540), 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: UNIDADE 33 (trinta e três) do BLOCO 02 apartamento nº 3º pavimento designado como apartamento-tipo "B" do empreendimento denominado PIAZZA PORTOFINO, integrante do Condomínio Tabatinga, situado na Rodovia SP 55, altura do nº 2500 no distrito, município, comarca e Circunscrição Imobiliária de Caraguatatuba, Estado de São Paulo, que assim se descreve: tendo uma área privativa de 68,60m2, correspondendo-lhes nas áreas de uso comum, inclusive o direito ao uso de uma vaga para estacionamento de um carro de tamanho médio na garagem geral do empreendimento, situado no sub-solo e mais o direito sobre 51(cinquenta e uma) vagas na proporção de sua quota ideal no terreno, uma parte ideal de 94,793m2, totalizando uma área constituída real de 163,393m2 e no terreno uma fração ideal de 0,8587%. Confronta-se pela frente onde tem sua entrada com hall de circulação do pavimento, com o poço de elevador, com o compartimento do tubo coletor de lixo e com parte do apartamento de final 01(um); do lado direito de quem adentra ao apartamento e nos fundos com a linha vertical externa do prédio que dá para áreas de jardins; do lado esquerdo, com parte do apartamento de final 02(dois). **Cadastrado pela Prefeitura de Caraguatatuba sob nº 08.225.870. Matrícula do Imóvel nº 40.890, do Cartório de Registro de Imóveis de Caraguatatuba.**

ENDEREÇO: Rua Central, nº 20, apartamento 33, Bloco 02, situado na Rodovia SP 55, altura do nº 2500, bairro Tabatinga, Caraguatatuba/SP. CEP: 11679-000

AVALIAÇÃO: R$ 673.677,81 (seiscentos e setenta e três mil, seiscentos e setenta e sete reais e oitenta e um centavos) - válido para o mês março 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. 418/439, o imóvel foi avaliado em R$ 542.720,00 (quinhentos e quarenta e dois mil, setecentos e vinte reais) – válido para agosto/2018; **2.** Conforme informação da Prefeitura de Caraguatatuba/SP o imóvel está cadastrado sob o número de contribuinte - nº 08.225.870; **3.** A certidão de fls. 366 asseverou que os executados estão devidamente representados nos autos conforme nomeação de fls. 144 e fls. 152; **4.** Conforme R.02/40.890 consta que o imóvel objeto de constrição judicial tem como proprietária DEBORA MARIA QUEIROZ TALEISNIK – CPF: 073.205.288-27, casada sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77 com ARNALDO TALEISNIK - CPF: 128.647.228-87; **5.** Conforme R.03/40.890 consta HIPOTECA em favor do BANCO BRADESCO S/A – CNPJ: 60.746.948/0001-12 firmada em 19/04/1995; **6.** Conforme Av.06/40.890 consta PENHORA oriunda dos autos da presente demanda; **7.** Conforme Av.07/40.890 consta PENHORA oriunda dos autos da execução processo nº 0181700-90.2006.8.26.0100, requerida por CLARIS PRODUTOS FARMACÊUTICOS DO BRASIL LTDA – CNPJ nº 02.455.073/0001-01 em face do devedor fiduciante ARNALDO TALEISNIK – CPF 128.647.228-87; **8.** Conforme manifestação de fls. 463/464 o condomínio Exequente informa que existem duas demandas que objetivam a cobrança de débitos condominiais que recaem sobre a unidade o processo nº 0009137-07.2009.8.26.0126 em trâmite pela 02ª Vara Cível do Foro de Caraguatatuba/SP e o processo nº 0009138-89.2009.8.26.0126 em trâmite pela 02ª Vara Cível do Foro de Caraguatatuba/SP de onde origina a presente expropriação. Foi requerido pelo condomínio Exequente a inclusão do débito na presente demanda. Conforme decisão de fls. 481 restou decidido que: "Quanto ao pedido de inclusão de débito oriundo de outra ação de execução nestes autos, tal pedido deve ser indeferido. Isto porque, são processos distintos, cabendo à parte exequente requerer na execução indicada, eventual crédito neste processo por meio de penhora nos autos, se o caso." Conforme ofício de fls. 545 expedido nos autos do processo nº 0009137-07.2009.8.26.0126 em trâmite pela 02ª Vara Cível do Foro de Caraguatatuba/SP foi deferida a penhora no rosto dos autos do processo nº 0009138-89.2009.8.26.0126 em trâmite pela 02ª Vara Cível do Foro de Caraguatatuba/SP, o Valor da dívida no dia 18/09/2020 é de R$ 105.068,52 (cento e cinco mil e sessenta e oito reais e dois centavos). Conforme petição de fls. 543/544 e planilha de fls. 547/565 os débitos condominiais que recaem sobre a unidade no processo nº 0009137-07.2009.8.26.0126 é do valor total de R$ 115.564,71 (cento e quinze mil, quinhentos e sessenta e quatro reais e setenta e um centavos) para o mês de abril de 2021 e, os débitos condominiais que recaem sobre a unidade no processo nº 0009138-89.2009.8.26.0126 é do valor total de R$ 590.903,04 (quinhentos e noventa mil, novecentos e três reais e quatro centavos) para o mês de abril de 2021; **9.** Conforme decisão (fls. 567) restou decidido "Recebo o ofício de fls. 545 como penhora nos rosto dos autos. Caso sobrevenham valores em razão do praceamento será observado o crédito de em favor do Condomínio Edifício Piazza Porto Fino. Anote-se na capa dos autos. Cumpra-se a determinação de fls. 539, intimando-se o leiloeiro para as providencias necessárias, observando-se o montante devido relacionado a estes autos

conforme planilha de fls. 549/565." **10.** Conforme certidão positiva de débitos obtida através do site da Prefeitura Municipal de Caraguatatuba em 16/03/2022, existem débitos de Tributos Imobiliários vinculados ao imóvel; **11.** Conforme consulta por e-mail junto a Prefeitura Municipal de Caraguatatuba (setor de Dívida Ativa, e-mail: dividaativa.fazenda@caraguatatuba.sp.gov.br) na data de 16/03/2022, recaem sobre o bem imóvel, débitos de IPTU entre os exercícios de 2003 a 2021 que totalizam o importe de R$ 112.940,80 (cento e doze mil, novecentos e quarenta reais e oitenta centavos) sem acordo judicial; **12.** Conforme consulta realizada no site da Prefeitura Municipal de Caraguatatuba em 16/03/2022, o imóvel conta com débito de IPTU do exercício atual de 2022 com valor da parcela única vencida de R$ 2.670,90 (dois mil, seiscentos e setenta reais e noventa centavos) e, das parcelas mensais, consta como vencida a primeira parcela no valor de R$ 281,22 (duzentos e oitenta e um reais e vinte e dois centavos), e nove parcelas vincendas no valor cada um de R$ 281,14 (duzentos e oitenta e um reais e quatorze centavos); **13.** Conforme decisão (fls. 601), restou decidido "Segundo consta dos autos o imóvel objeto do leilão se encontra gravado com hipoteca. Em esclarecimento aos pontos indicados às fls. 599-600, observo que: 1) O credor hipotecário deverá ser cientificado da designação da hasta pública diretamente pelo leiloeiro através de carta, na forma do artigo 889, inciso V do CPC; 2) Os arrematantes arcarão com os eventuais débitos pendentes que recaiam sobre o bem. Ficam excetuados os débitos fiscais e tributários (artigo 130, parágrafo único, do CTN), bem como os débitos de condomínio (pela natureza *propter rem*), os quais ficam sub-rogados no preço da arrematação."

DA VERIFICAÇÃO DOS DIREITOS OBJETO DO LEILÃO - Constitui ônus dos interessados em participar da hasta pública examinar o processo nº **0009138-89.2009.8.26.0126** da 2ª Vara Cível do Foro da Comarca de Caraguatatuba - 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 lanço 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.

Conforme decisão de fls. 539/540 restou decidido que: "5. Finalmente, anoto às partes que nos casos de remição e desistência da praça pela exequente, e apenas se elas ocorrerem após a publicação dos editais, a parte que remiu ou desistiu deverá arcar com os custos do leiloeiro. Ainda, se houver composição após a publicação de editais, as partes deverão declinar em sua minuta de acordo quem arcará com os custos do leiloeiro, sob pena do executá-lo suportá-lo integralmente."

Os lanços 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 conterá, 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, §5°, 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, §8°, 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 n° 21.981/32, com as alterações introduzidas pelo Decreto n° 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 **DÉBORA MARIA QUIROZ TALEISNIK** – CPF nº 073.205.288-27 , **ARNALDO TALEISNIK** – CPF nº 128.647.228-87, **BANCO BRADESCO S/A** – CNPJ sob o nº 60.746.948/0001-12, **CLARIS PRODUTOS FARMACÊUTICOS DO BRASIL LTDA** – CNPJ nº 02.455.073/0001-01, **EVENTUAIS OCUPANTES DO IMÓVEL**, bem como a **PREFEITURA DE CARAGUATATUBA/SP e eventuais interessados**, **INTIMADOS da penhora, avaliação e praceamento 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 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. **GILBERTO ALABY SOUBIHE FILHO** Juiz de Direito.