

EDITAL DE LEILÃO JUDICIAL – 501/2021

EDITAL DE 1ª e 2ª PRAÇA de bens imóveis e de intimação dos executados **JOSÉ CARLOS DE ALMEIDA** – CPF nº 527.243.878-72 e **AMANDA SUESCUN** - CPF nº 416.878.138-09 e demais interessados.

O MM. Juiz de Direito **JOSÉ CARLOS DE FRANÇA CARVALHO NETO** da **07ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL I – SANTANA 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 os autos da ação de execução de título extrajudicial promovida por **MARIO NEVES ESTEVÃO e ROSANGELA MARIA THIMOTEO** contra **JOSÉ CARLOS DE ALMEIDA e AMANDA SUESCUN – Processo nº 1001986-41.2015.8.26.0100** 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 21 de junho de 2.022, às 14h, e com término no dia 24 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 24 de junho de 2.022, às 14h, e com término no dia 21 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 do CPC e respeitável decisão de fls. 455/456), 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 deste edital.

IMÓVEL: Estrada da Ferradura – Lote 5 da quadra L do Parque Agrinco Via Dutra, bairro do Lambari, município de Guararema. **IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL:** Um terreno composto do lote 5 da quadra L do Parque Agrinco Via Dutra, Bairro do Lambari, município de Guararema, desta Comarca, com frente para a Estrada da Ferradura, do lado direito de quem caminha em direção a Estrada do Vale a 250,5 ms. da confluência dessas duas vias, medindo na frente 33 ms.; no lado direito 161 ms: no lado esquerdo 146 ms. e nos fundos 45 ms. encerrando a área de 5.670 ms²., dividindo e confrontando pela frente com a referida Estrada da Ferradura; do lado direito com o lote 6 da quadra L. do lado esquerdo com o lote 4 da citada quadra de propriedade de Waldemar Monteiro Salazar, e nos fundos como lote 3 e 4 da quadra M, sendo os lotes confrontantes da proprietária. Inscrição Municipal nº 54.253.63.21.0768.00.000.2 **Matrícula do Imóvel nº 2.574, do Cartório de Registro de Imóveis de Mogi Das Cruzes/SP.**

ENDEREÇO: Rua Padre Leo Beckman, nº 865, Bairro Maracatu, Guararema, CEP nº 08900-000.

AVALIAÇÃO: R\$ 300.000,00 (trezentos mil reais) – para janeiro de 2022, que será atualizado pelos índices adotados pelo TJSP até a data do pracemento.

OBSERVAÇÕES, ÔNUS E GRAVAMES: **1.** De acordo com a decisão de fls. 455/456 a avaliação do imóvel foi homologada no valor de R\$ 300.000,00 (trezentos mil reais), válida para janeiro de 2022; **2.** De acordo com a Av.03/2.574, o imóvel se encontra cadastrado pela Prefeitura Municipal de Guararema sob o nº 54253.63.21.0768.00.000.2; **3.** De acordo com a Av.10/2.574 a Estrada da Ferradura passou a denominar-se Rua Padre Leo Beckman; **4.** De acordo com a Certidão Fiscal de Valor Venal o imóvel de inscrição

54.253.63.21.0768.00.000 o imóvel Lote 05, da Quadra L do Loteamento Parque Agrinco tem endereço cadastrado na Rua Leo Beckman, nº 865, Bairro Maracatu, Guararema/SP e consta como proprietário MARCELO DE ALMEIDA – CPF nº 184.828.608-28; **5.** Conforme certidão positiva de débitos emitida pela Prefeitura Municipal de Guararema, em 08/04/2022, há débitos imobiliários vinculados ao imóvel identificado sob o nº 54.253.63.21.0768.00.000/2, estando a inscrição cadastral ATIVA e irregular; **6.** De acordo com consulta no site da Prefeitura Municipal de Guararema/SP, em 08/04/2022, referente ao exercício de 2022, recai sobre o imóvel uma parcela única de IPTU no valor de R\$ 2.382,97 (dois mil, trezentos e oitenta e dois reais e noventa e sete centavos), vencida em 10/03/2022, ou, pagamento parcelado em 10 vezes sendo que, 02 (duas) parcelas vencidas, no valor cada de R\$ 250,84 (duzentos e cinquenta reais e oitenta e quatro centavos), totalizando o valor de R\$ 501,68 (quinhentos e um reais e sessenta e oito centavos) e 08 (oito) parcelas vincendas de R\$ 250,84 (duzentos e cinquenta reais e oitenta e quatro centavos) cada uma, totalizando R\$ 2.006,72 (dois mil e seis reais e setenta e sete centavos); **7.** Conforme a Av.14/2.574, consta que o Executado JOSÉ CARLOS DE ALMEIDA – CPF nº 527.243.878-72, vendeu o imóvel objeto deste leilão para MARCELO DE ALMEIDA – CPF nº 184.828.608-28 casado pelo regime da comunhão parcial de bens com CINTIA GUIMARÃES DE ALMEIDA – CPF nº 252.722.918-24 e RICARDO DE ALMEIDA – CPF nº 214.784.508-60 casado pelo regime da comunhão parcial de bens com ANDRÉIA ALMEIDA – CPF nº 169.090.008-38; **8.** Consta da certidão de fls. 248 que foram opostos Embargos de Terceiro por MARCELO DE ALMEIDA – CPF nº 184.828.608-28 casado pelo regime da comunhão parcial de bens com CINTIA GUIMARÃES DE ALMEIDA – CPF nº 252.722.918-24 e RICARDO DE ALMEIDA – CPF nº 214.784.508-60 casado pelo regime da comunhão parcial de bens com ANDRÉIA ALMEIDA – CPF nº 169.090.008-38, que tramitou perante a 07ª Vara Cível do Foro Regional de Santana da Comarca de São Paulo/SP, processo nº 1026759-54.2018.8.26.0001 com sentença transladada às fls. 268/272 e certidão de trânsito em julgado de fls. 263 em que os embargos de terceiros foram julgados improcedentes em razão da caracterização da fraude à execução; **9.** Conforme Av.15/2.574, consta a DECLARAÇÃO DE INEFICÁCIA (FRAUDE A EXECUÇÃO), originada em decisão deste processo, tornando INEFICAZ o registro do R.14/2.574 referente a compra e venda; **10.** Conforme Av. 16/2.574 consta penhora oriunda da presente demanda; **11.** Consta a existência de processo em trâmite perante a 07ª Vara Cível do Foro Regional de Santana da Comarca de São Paulo/SP, processo nº 1009250-92.2014.8.26.0020, proposta por JOSÉ CARLOS DE ALMEIDA – CPF nº 527.243.878-72 e AMANDA SUESCUN - CPF nº 416.878.138-09 cujo objeto é a anulação do contrato que lastreia a execução em curso e outros pedidos, em consulta promovida no sistema e-saj em 26/04/2022 o referido processo encontra-se na fase de produção probatória; **12.** Conforme respeitável decisão de fls. 306 ficou determinada a anotação da penhora no rosto dos autos, originada do ofício de fls. 304 e referente ao processo nº 1127657-11.2014.8.26.0100, que tramita perante a 07ª Vara Cível do Foro Regional de Santana da Comarca de São Paulo/SP, sendo os Exequentes MARIO NEVES ESTEVÃO – CPF nº 000.124.778-69 e ROSANGELA MARIA THIMOTEO – CPF nº 994.627.718-34 e como Executados JOSÉ CARLOS DE ALMEIDA – CPF nº 527.243.878-72 e AMANDA SUESCUN - CPF nº 416.878.138-09, no valor de R\$ 81.632,57 (oitenta e um mil, seiscentos e trinta e dois reais e cinquenta e sete centavos), atualizado até agosto de 2020; **13.** Conforme respeitável decisão de fls. 366 e 374, ficaram determinadas a anotação das penhoras no rosto dos autos, originadas dos ofícios de fls. 316 e 336, referentes ao Processo nº 1068113-92.2014.8.26.0100 no valor de R\$ 171.971,74 (cento e setenta e um mil, novecentos e setenta e um reais e setenta e quatro centavos) e processo nº 1115480-15.2014.8.26.0100 no valor de R\$ 72.858,20 (setenta e dois mil, oitocentos e cinquenta e oito reais e vinte centavos), ambos os valores atualizados até agosto de 2020 e os dois Processos tramitam

perante a 07ª Vara Cível do Foro Regional de Santana da Comarca de São Paulo/SP, sendo os Exequentes MARIO NEVES ESTEVÃO – CPF nº 000.124.778-69 e ROSANGELA MARIA THIMOTEO – CPF nº 994.627.718-34 e como Executados JOSÉ CARLOS DE ALMEIDA – CPF nº 527.243.878-72 e AMANDA SUESCUN - CPF nº 416.878.138-09; **14.** Conforme respeitável decisão de fls. 374 ficou determinada a anotação da penhora no rosto dos autos, no valor de R\$ 76.614,73 (setenta e seis mil, seiscentos e quatorze reais e setenta e três centavos), originada do ofício de fls. 337 e referente ao Processo nº 1090898-48.2014.8.26.0100 que tramita perante a 07ª Vara Cível do Foro Regional de Santana da Comarca de São Paulo/SP, sendo os Exequentes MARIO NEVES ESTEVÃO – CPF nº 000.124.778-69 e ROSANGELA MARIA THIMOTEO – CPF nº 994.627.718-34 e como Executados JOSÉ CARLOS DE ALMEIDA – CPF nº 527.243.878-72 e AMANDA SUESCUN - CPF nº 416.878.138-09; **15.** Conforme respeitável decisão de fls. 381, ficou determinada a anotação da penhora no rosto dos autos, originada do ofício de fls. 375 e referente ao processo nº 0009276-57.2020.8.26.0001, em trâmite perante a 07ª Vara Cível do Foro Regional de Santana da Comarca de São Paulo/SP, sendo o Exequente EDUARDO AUGUSTO PIRES – CPF nº 153.793.648-13 e como Executados JOSÉ CARLOS DE ALMEIDA – CPF nº 527.243.878-72 e AMANDA SUESCUN - CPF nº 416.878.138-09, no valor de R\$ 4.991,92 (quatro mil, novecentos e noventa e um reais e noventa e dois centavos), atualizado até outubro de 2020; **16.** Conforme respeitável decisão de fls. 400 restou decidido, “Fls. 398/399: Anotem-se a penhoras no rosto destes autos, conforme solicitado nos ofícios referentes ao proc. nº 0006500-84.2020.8.26.0001 (R\$ 4.564,45) e o processo nº 1100140-31.2014.8.26.0100 (R\$ 89.440,59)”, que tramitam perante a 07ª Vara Cível do Foro Regional de Santana da Comarca de São Paulo/SP, em que são os Exequentes MARIO NEVES ESTEVÃO – CPF nº 000.124.778-69 e ROSANGELA MARIA THIMOTEO – CPF nº 994.627.718-34 e como Executados JOSÉ CARLOS DE ALMEIDA – CPF nº 527.243.878-72 e AMANDA SUESCUN - CPF nº 416.878.138-09; **17.** Conforme respeitável decisão de fls. 420, restou decidido que: “1. Fls. 402/404: Indefiro a penhora no rosto dos autos pois a decisão apresentada não defere penhora no rosto dos presentes autos. 2. Fls. 405/419: Anotem-se a penhoras no rosto destes autos, conforme solicitado nos ofícios referentes aos processos de nº 1090898-48.2014.8.26.0100 (R\$ 94.084,41), nº 0005457-15.2020.8.26.0001 (R\$ 6.051,21), nº 0028991-56.2018.8.26.0001 (R\$ 6.224,76), nº 0024090-45.2018.8.26.0001 (R\$ 6.263,16), nº 1100140-31.2014.8.26.0100 (R\$ 89.440,59).” todos processos em trâmite perante a 07ª Vara Cível do Foro Regional de Santana da Comarca de São Paulo/SP, tendo como Exequentes MARIO NEVES ESTEVÃO – CPF nº 000.124.778-69, ROSANGELA MARIA THIMOTEO – CPF nº 994.627.718-34 e EDUARDO AUGUSTO PIRES – CPF nº 153.793.648-13 e, como Executados JOSÉ CARLOS DE ALMEIDA – CPF nº 527.243.878-72 e AMANDA SUESCUN - CPF nº 416.878.138-09; **18.** Conforme respeitável decisão de fls. 425, foi determinada a anotação da penhora no rosto dos autos, originada de pedido e ofício de fls. 422/424, referente ao Processo nº 0009815-23.2020.8.26.0001, em trâmite perante a 07ª Vara Cível do Foro Regional I - de Santana da Comarca de São Paulo/SP, em que são partes EDUARDO AUGUSTO PIRES – CPF nº 153.793.648-13 em face de JOSÉ CARLOS DE ALMEIDA – CPF nº 527.243.878-72, no valor de R\$ 18.536,55 (dezoito mil, quinhentos e trinta e seis reais e cinquenta e cinco centavos), atualizado até abril de 2021; **19.** Conforme restou decidido às fls. 455/456: “k) não sendo efetuado o depósito da oferta, o gestor comunicará imediatamente o fato ao Juízo, informando também os lançamentos anteriores para que sejam submetidos à apreciação do Juízo, sem prejuízo da aplicação da sanção prevista no art.897 do CPC” e “l) o exequente, se vier a arrematar o imóvel, não estará obrigado a exibir o preço, mas, se o valor do bem exceder o seu crédito, depositará dentro de três (3) dias a diferença, sob pena de ser tornada sem efeito a arrematação e, neste caso, o bem será levado a novo leilão à custa do exequente (art.892, § 1o, do CPC).”.

DA VERIFICAÇÃO DOS DIREITOS OBJETO DO LEILÃO - Constitui ônus dos interessados em participar da hasta pública examinar o processo nº **1001986-41.2015.8.26.0100** da **07ª** Vara Cível do Foro Regional de Santana da Comarca de São Paulo/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.

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, bem como as normas do CNJ – Conselho Nacional de Justiça, 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 – CEP 03171-061, ou ainda, pelo telefone (11) 3241-0179 e e-mail: contato@alexandridisleiloes.com.br.

Ficam **JOSÉ CARLOS DE ALMEIDA** – CPF nº 527.243.878-72 e **AMANDA SUESCUN** - CPF nº 416.878.138-09, os terceiros interessados **MARCELO DE ALMEIDA** – CPF nº 184.828.608-28, **CINTIA GUIMARÃES DE ALMEIDA** – CPF nº 252.722.918-24, **RICARDO DE ALMEIDA** – CPF nº 214.784.508-60, **ANDRÉIA ALMEIDA** – CPF nº 169.090.008-38 e **EDUARDO AUGUSTO PIRES** – CPF nº 153.793.648-13, **POSSÍVEIS OCUPANTES DO IMÓVEL** bem como a **PREFEITURA MUNICIPAL DE GUARAREMA/SP** e eventuais interessados, **INTIMADOS** da penhora, avaliação e das designações supra, 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, salvo os mencionados no presente edital de leilão no item observações, ônus e gravames. Nos termos do artigo 130, parágrafo único, do CTN – Código Tributário Nacional os débitos de IPTU – Imposto Predial e Territorial Urbano, bem como os demais créditos tributários relativos a impostos cujo fato gerador seja a propriedade, ficarão sub-rogados no produto da arrematação. Nos termos do artigo 908, §1º, do Código de Processo Civil, “os créditos que recaem sobre o bem, inclusive os de natureza propter rem, sub-rogam-se sobre o respectivo preço, observada a ordem de preferência.” 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. Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei. **JOSÉ CARLOS DE FRANÇA CARVALHO NETO** Juiz de Direito.