

**EDITAL DE LEILÃO JUDICIAL - 515/2022**

**EDITAL DE 1ª e 2ª PRAÇA** de bem imóvel e de intimação da executada **HELENITA RODRIGUES ARAÚJO** – CPF: 156.560.278-13 e demais interessados.

O MM. Juiz de Direito **MARCELO MACHADO DA SILVA** da **04ª 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 o Cumprimento de Sentença ajuizado pelo **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO PATRÍCIA E CHRISTINE** contra **HELENITA RODRIGUES ARAÚJO - Processo nº 4005892-75.2013.8.26.0223/01** 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, o Leiloeiro Público GEORGIOS ALEXANDRIDIS através do seu site de leilões eletrônicos ALEXANDRIDIS LEILÕES ([www.alexandridisleiloes.com.br](http://www.alexandridisleiloes.com.br)), será levado a público leilão de venda e arrematação na **1ª Praça com início no dia 30 de agosto de 2.022, às 13h00, e com término no dia 02 de setembro 2.022, às 13h00**, entregando-o a quem mais der valor igual ou superior ao da avaliação atualizada, ficando desde já designado para a **2ª Praça com início no dia 02 de setembro de 2.022, às 13h00, e com término no dia 22 de setembro de 2.022, às 13h00**, 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 decisões de fls. 142/144 e 344), 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 13, localizado no 1º andar do EDIFÍCIO PATRÍCIA E CHRISTINE, situado a Rua 19 nº 70, no Parque Enseada, nesta cidade, município e comarca de Guarujá, com área útil de 82,50ms<sup>2</sup>, a área comum proporcional de 16,50ms<sup>2</sup>, a área comum não proporcional de 34,00 ms<sup>2</sup>, a área total de 133,00ms<sup>2</sup>, com fração ideal no terreno e coisas comuns de 3,5260%, confrontando pela frente com o poço dos elevadores e hall social, pelos lados com os apartamentos de finais 1 e 5 e nos fundos com área livre do condomínio. **Matrícula do Imóvel nº 38.108, do Cartório de Registro de Imóveis de Guarujá/SP. Cadastrado pela Prefeitura de Guarujá sob nº 3-0435-006-003.**

**ENDEREÇO:** Rua José Amieiro, nº 70, apartamento nº 13, Parque Enseada, Guarujá/SP.

**AVALIAÇÃO: R\$ 327.142,99 (trezentos e vinte e sete mil, cento e quarenta e dois reais e noventa e nove centavos) – válido para junho de 2022 com base no índice disponível no momento de elaboração deste edital** e que será novamente 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 a avaliação feita pelo Sr. Oficial de Justiça a fl. 100 o imóvel foi avaliado em R\$ 250.000,00 (duzentos e cinquenta mil reais) – válido para maio/2018; **2.** Conforme Av.05/38.108 o imóvel está Cadastrado pela Prefeitura de Guarujá sob nº 3-0435-006-003; **3.** Conforme Av.09/38.108 a Rua 19 é atualmente denominada Rua José Amieiro; **4.** Conforme R.10/38.108 consta que o imóvel foi dado em primeira, única e especial HIPOTECA a favor de BANCO ABN AMRO REAL S/A – CNPJ: 33.066.408/0001-15 para garantia da dívida de R\$ 130.000,00 tendo como devedora a M.D.M. SANTISTA MATERIAIS PARA CONSTRUÇÃO LTDA. – CNPJ: 00.454.283/0001-79; **5.** Conforme Av.11/38.108 consta PENHORA oriunda do processo

de execução nº 0020183-72.2011.8.26.0562 em trâmite perante a 08ª Vara Cível da Comarca de Santos/SP tendo como requerente HOME FOMENTO MERCANTIL LTDA. – de CNPJ nº desconhecido; **6.** Conforme Av. 12/38.108 consta INDISPONIBILIDADE DE BENS requerida pelo Grupo Auxiliar De Execuções e Pesquisa Patrimonial De São Paulo/SP – GAEPF em face de HELENITA RODRIGUES ARAUJO - CPF: 156.560.278-13 nos autos do processo nº 0000518-83.2011.5.02.0402 proposta por MARCOS AURÉLIO DOMINGUES GARCIA – CPF nº 308.445.328-43; **7.** Nos termos da respeitável decisão de fls. 142/144 item 7 foi determinada a intimação do credor hipotecário sendo expedido às fls. 149 carta de intimação para o BANCO SANTANDER [BANCO ABN AMRO REAL S.A.] com AR juntado às fls. 150, o referido banco manifestou-se às fls. 153 solicitando prazo de 10 (dez) dias para apresentação de resposta, sendo concedido às fls. 154, contudo, conforme certidão de fls. 159 de 01/10/2020 decorreu o prazo sem qualquer manifestação; **8.** De acordo com consulta no site da Prefeitura Municipal do Guarujá, em 28/06/2022, recaem sobre o imóvel, débitos de IPTU entre os exercícios dos anos de 2004 a 2020 no valor total de R\$ 119.477,42 (cento e dezenove mil, quatrocentos e setenta e sete reais e quarenta e dois centavos); **9.** De acordo com consulta no site da Prefeitura Municipal do Guarujá, em 28/06/2022, o imóvel conta com débito de IPTU do exercício atual de 2022, parcela única não paga vencida em 04/02/2022 no valor de R\$ 3.683,66 (três mil, seiscentos e oitenta e três reais e sessenta e seis centavos) e, das parcelas mensais, constam como vencidas as seis primeiras parcelas no valor somado de R\$ 2.229,37 (dois mil, duzentos e vinte e nove reais e trinta e sete centavos) e seis parcelas vincendas no valor cada uma de R\$ 306,97 (trezentos e seis reais e noventa e sete centavos); **10.** Conforme planilha de débitos de fls. 277/280 enviada pelo CONDOMÍNIO EDIFÍCIO PATRÍCIA E CHRISTINE a dívida em execução é de R\$ 137.882,07 (cento e trinta e sete mil, oitocentos e oitenta e dois reais e sete centavos) atualizados até 02/07/2021; **11.** Conforme restou decidido na decisão de fl. 344: “Fl. 343: Diante da discordância do condomínio credor com a exoneração dos débitos de natureza “propter rem” anteriores a arrematação, intime-se a empresa leiloeira para que realize nova tentativa de praxeamento, com base no lance mínimo de 50% (cinquenta por cento) do valor da avaliação, observando que deverá constar do edital a exigência, por parte do credor, de quitação de todos os débitos condominiais anteriores à arrematação por parte de eventual arrematante.”

**DA VERIFICAÇÃO DOS DIREITOS OBJETO DO LEILÃO** - Constitui ônus dos interessados em participar da hasta pública examinar o processo nº **4005892-75.2013.8.26.0223/01** da **04ª** 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](http://www.alexandridisleiloes.com.br)

**DOS 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](http://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](http://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.

**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, aplicar-se-á 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 TJSP 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](mailto:contato@alexandridisleiloes.com.br).

Ficam **HELENITA RODRIGUES ARAÚJO** – CPF: 156.560.278-13, **BANCO SANTANDER S.A. – BANCO ABN AMRO REAL S/A** – CNPJ: 33.066.408/0001-15, **M.D.M. SANTISTA MATERIAIS PARA CONSTRUÇÃO LTDA** – CNPJ: 00.454.283/0001-79, **HOME FOMENTO MERCANTIL LTDA.** – de CNPJ desconhecido, **MARCOS AURÉLIO DOMINGUES GARCIA** – CPF nº 308.445.328-43, **EVENTUAIS OCUPANTES** bem como a **PREFEITURA MUNICIPAL DE GUARUJÁ/SP** e eventuais interessados, **INTIMADOS da penhora, avaliação e do praxeamento com base no 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 no momento de 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 verificar suas condições, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas (art. 258 das Normas Judiciais da E. Corregedoria Geral de Justiça). Correrão por conta do arrematante as despesas e os custos relativos à desmontagem, remoção, transporte, transferência patrimonial dos bens arrematados, transferência de propriedade e baixa de gravames e imissão na posse serão de responsabilidade do arrematante, junto ao MM. Juiz da causa. Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei. **MARCELO MACHADO DA SILVA** Juiz de Direito.