

**EDITAL DE LEILÃO JUDICIAL – id 581/2023**

**EDITAL DE 1ª e 2ª PRAÇA** de bem imóvel e de intimação dos executados **JOSÉ TEIXEIRA DE SOUZA** – CPF nº 126.963.669-34, **MARIA APARECIDA DE SOUZA** – CPF nº 934.164.408-97 e demais interessados.

A MM. Juíza de Direito **GISELE VALLE MONTEIRO DA ROCHA** da **08ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL 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 do **Cumprimento de Sentença** movido pelo **ESPÓLIO DE ANIBAL MARTINS DA SILVA CRUZ** contra **JOSÉ TEIXEIRA DE SOUZA** e **MARIA APARECIDA DE SOUZA** – **Processo nº 0080354-42.2019.8.26.0100** 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 26 de setembro de 2.023, às 15h00 e com término no dia 29 de setembro de 2.023, às 15h00**, 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 29 de setembro de 2.023, às 15h00, e com término no dia 24 de outubro de 2.023, às 15h00**, 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 decisão de fls. 504/507), 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: UM TERRENO** situado na Rua Anísio de Abreu, parte do lote 10 da quadra 06, da Vila Cisper, no Distrito de Ermelino Matarazzo, (designado em planta de desdobro como lote 10-B), medindo 5,00 de frente para a referida rua, por 25,00 da frente aos fundos em ambos os lados, tendo nos fundos a mesma largura da frente, encerrando a área de 125,00m<sup>2</sup>, confinando pelo lado direito, visto de fora, com a Viela 27, pelo lado esquerdo com parte remanescente do lote 10 (lote 10-A do projeto de desdobro, onde está edificado o prédio nº 549), e nos fundos com o lote 25”. **Matrícula do Imóvel nº 180.668, do 12º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP. Inscrito na Municipalidade de São Paulo sob o nº 130.285.0052-2.**

**Endereço:** Rua Anísio de Abreu, nº 555 (antigo nº 511), Vila Cisper, São Paulo/SP, CEP 03817-020.

**AVALIAÇÃO: R\$ 582.928,23 (quinhentos e oitenta e dois mil, novecentos e vinte e oito reais e vinte e três centavos) – válido para julho de 2023 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.** Conforme Laudo de Avaliação de fls. 234/277, o imóvel foi avaliado em R\$ 496.000,00 (quatrocentos e noventa e seis mil reais) – valores válidos para o mês de abril de 2.021, devidamente homologado em decisão de fl. 338; **2.** Conforme Laudo de Avaliação de fls. 234/277, constatou-se “A casa residencial está localizada na Rua Anísio de Abreu nº 555 (antigo nº 551) - Vila Cisper / São Paulo, município de São Paulo, estado de São Paulo”, bem como a existência de 01 (uma)

benfeitoria, descrita como residência assobradada, classificada como casa de padrão médio, com idade aparente de 30 anos, com estado de conservação necessitando de reparos simples, e com área construída de 149,00m<sup>2</sup>; **3.** Conforme Av.02/180.668 da matrícula de nº 180.668, do 12º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP, consta que no terreno objeto da matrícula foi construído um prédio, de uso residencial, que recebeu o nº 555, antigo nº 511, da Rua Anísio de Abreu, com a área construída de 148,55m<sup>2</sup>; **4.** Conforme Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel – 2023, emitida em 01 de agosto de 2023 através do site da municipalidade de São Paulo/SP, o imóvel de Inscrição Municipal nº 130.285.0052-2 está localizado na Rua Anísio de Abreu, nº 511, Vila Cisper, contendo área de terreno de 125m<sup>2</sup>; Testada (m): 5,00; Fração 1,0000; área construída de 149m<sup>2</sup>; e área ocupada pela construção de 82m<sup>2</sup>; Ano da construção corrigido: 1991; Padrão da construção: 1-C; Uso: residência. Eventual necessidade de regularização da propriedade e da construção perante o registro imobiliário ou demais órgãos públicos ficará a cargo do arrematante, sendo a presente venda realizada em caráter “ad corpus”; **5.** Em respeitável decisão de fls. 84/85, deferiu-se a penhora do imóvel de matrícula nº 180.668, do 12º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP; **6.** Conforme Av.03/180.668 da matrícula de nº 180.668, do 12º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP, consta a penhora oriunda da presente execução; **7.** De acordo com consulta realizada no site da Prefeitura Municipal de São Paulo, em 01 de agosto de 2023, não foram encontrados lançamentos de IPTU – Imposto Predial e Territorial Urbano em aberto para o imóvel de inscrição 130.285.0052-2; **8.** Conforme planilha de cálculos de fls. 317/327 apresentada pelo exequente, o valor atualizado do débito em execução até maio/2021 era de R\$ 179.606,88 (cento e setenta e nove mil, seiscentos e seis reais e oitenta e oito centavos); **9.** De acordo com decisão de fls. 504/507: “(...) O edital deve conter todos os requisitos estabelecidos no art.887, do Código de Processo Civil. Deverá constar do edital, também, que: - os bens serão vendidos no estado de conservação em que se encontram, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas. - o arrematante arcará com os débitos pendentes que recaiam sobre o bem, exceto os decorrentes de débitos fiscais e tributários conforme o artigo 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional. - O interessado em adquirir o bem penhorado em prestações poderá apresentar: (i) até o início da primeira etapa, proposta por valor não inferior ao da avaliação; (ii) até o início da segunda etapa, proposta por valor que não seja inferior a 60% do valor de avaliação atualizado ou 80% do valor de avaliação atualizado, caso se trate de imóvel de incapaz. - No edital deve constar eventual existência de dívida condominial em aberto.”; **10.** Conforme certidão da matrícula de nº 180.668, do 12º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP o imóvel não está inserido em um condomínio edilício, não havendo débitos condominiais;

**DA VERIFICAÇÃO DOS DIREITOS OBJETO DO LEILÃO** - Constitui ônus dos interessados em participar da hasta pública examinar o processo nº **0080354-42.2019.8.26.0100** da **8ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL 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](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 lances 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 lances. Sobrevindo lance para pagamento à vista 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 para pagamento à vista 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 à 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 horário de encerramento do leilão estabelecido neste edital. Encerrado o leilão no horário estabelecido neste edital, a última proposta de lance em prestações recebida via sistema será apresentada pela o(a) Juiz(a) da causa para apreciação, juntamente com os comprovantes de pagamento da entrada ofertada e da comissão deste Leiloeiro Público, bem como o auto de arrematação. Não serão aceitas propostas de lance parcelado que não sejam realizadas via sistema.

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 à 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.

Nos termos do artigo 270, das Normas Judiciais da E. Corregedoria Geral de Justiça, “Não sendo efetuados os depósitos previstos o artigo 267 das Normas, o leiloeiro público comunicará imediatamente o fato ao juízo, informando também os lances imediatamente anteriores para que sejam submetidos à apreciação do juiz, sem prejuízo da aplicação da sanção prevista no art. 897 do Código de Processo Civil.”

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 – Belém, CEP 03171-060 - São Paulo/SP, ou ainda, pelo telefone (11) 3241-0179 e e-mail: [contato@alexandridisleiloes.com.br](mailto:contato@alexandridisleiloes.com.br).

Ficam **JOSÉ TEIXEIRA DE SOUZA** – CPF nº 126.963.669-34, **MARIA APARECIDA DE SOUZA** – CPF nº 934.164.408-97, bem como a **PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PAULO/SP, POSSÍVEIS OCUPANTES DO IMÓVEL e DEMAIS 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, regularização documental perante o Registro de Imóveis, Prefeitura e demais órgãos Públicos, transferência de propriedade imissão na posse serão de responsabilidade do arrematante. Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei. **GISELE VALLE MONTEIRO DA ROCHA** Juíza de Direito.