

**EDITAL DE LEILÃO JUDICIAL – id 589/2023**

**EDITAL DE 1ª e 2ª PRAÇA** de bem imóvel e de intimação do executado **RUY CAVALCANTI NETO** – CPF nº 007.156.678-31 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 os autos da **Execução de Título Extrajudicial** movida por **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO GIPSO** contra **RUY CAVALCANTI NETO – Processo nº 1004959-17.2017.8.26.0223** 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, 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 27 de novembro de 2.023, às 13h00 e com término no dia 30 de novembro de 2.023, 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 30 de novembro de 2.023, às 13h00, e com término no dia 20 de dezembro de 2.023, 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 60% (sessenta por cento) do valor da avaliação (artigo 891 do CPC e decisão de fls. 312/313), 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.

**BEM: OS DIREITOS QUE O EXECUTADO POSSUI SOBRE O IMÓVEL: O APARTAMENTO Nº 22**, localizado no 2º andar ou 3º pavimento do Condomínio Residencial GIPSO, situado à Rua São Paulo, nº 553, no loteamento Parque da Enseada, nesta cidade, município e comarca de Guarujá-SP, possuindo a área útil de 121,81 metros quadrados, área comum de 21,20 metros quadrados, área de garagem de 14,00 metros quadrados, área total construída de 157,01 metros quadrados, correspondendo uma fração ideal de 5,84% do todo; confrontando pela frente, de quem da Rua São Paulo olha para o edifício com área de recuo frontal do edifício, pelo lado esquerdo com área de recuo lateral esquerda do edifício, pelo lado direito com apartamento de final “1” do andar, hall de circulação e escadaria e pelos fundos com área de recuo lateral esquerda e área de iluminação do edifício; cabendo-lhe o direito de uso de uma vaga na garagem coletiva do condomínio, para guarda de um veículo. **Matrícula do Imóvel nº 62.571, do Oficial de Registro de Imóveis de Guarujá/SP. Cadastrado pela Prefeitura Municipal de Guarujá sob nº 3-0444-020-006.**

**Endereço:** Rua São Paulo, nº 553, apartamento nº 22, Condomínio Residencial GIPSO, Parque da Enseada, Guarujá-SP, CEP 11443-380.

**AVALIAÇÃO: R\$ 461.678,34 (quatrocentos e sessenta e um mil, seiscentos e setenta e oito reais e trinta e quatro centavos) – válido para setembro 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. 240/270, o imóvel foi avaliado em R\$ 442.258,33 (quatrocentos e quarenta e dois mil, duzentos e

cinquenta e oito reais e trinta e três centavos) – valores válidos para o mês de outubro de 2.022, devidamente homologado em respeitável decisão de fls.312/313; **2.** Conforme Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel – 2023, emitida em 21 de setembro de 2023 através do site da municipalidade de Guarujá/SP, o imóvel tem Inscrição Municipal nº 3-0444-020-006, lançado em nome de LUIZ PAMFILIO NETO, imóvel situado na Rua São Paulo, nº 553, apartamento 22, Parque Enseada, Guarujá-SP, contendo área de terreno de 61,13m<sup>2</sup> e área edificada de 157,01m<sup>2</sup>. Eventual 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”; **3.** Pela respeitável decisão de fls. 206/208 deferiu-se a penhora dos direitos pertencentes ao Executado sobre o imóvel de matrícula nº 62.571, do Oficial de Registro de Imóveis de Guarujá/SP, na oportunidade a penhora teve como origem o CONTRATO PARTICULAR DE CESSÃO DE DIREITOS DE IMÓVEL FINANCIADO de fls. 61/66, no qual constam como promitentes cedentes LUIZ PAMFILIO NETO – CPF nº 075.574.498-51 e sua esposa ANA PAULA NUNES E NUNES PAMFILIO – CPF nº 115.080.638-93, firmado em 10/10/2014; **4.** Foi lavrado o termo de penhora às fls. 222; **5.** Por força da escritura pública lavrada em 15/06/2023 no 5º Tabelião de Notas da Comarca de Santos/SP, livro 1601, pág. 267, os proprietários LUIZ PAMFILIO NETO – CPF nº 075.574.498-51 e sua esposa ANA PAULA NUNES E NUNES PAMFILIO – CPF nº 115.080.638-93 venderam o imóvel a RUY CAVALCANTI NETO – CPF nº 007.156.678-31, casado pelo regime de comunhão parcial de bens na vigência da Lei 6.515/77 com ANDREIA FIGUEIREDO MAZIERO CAVALCANTI – CPF nº 155.339.078-40; **6.** Conforme consta da R.8/62.571 da Certidão da Matrícula do Imóvel nº 62.571 do Oficial de Registro de Imóveis de Guarujá/SP datado de 22/08/2023 foi registrada a venda do imóvel a Executado RUY CAVALCANTI NETO – CPF nº 007.156.678-31 e a sua esposa ANDREIA FIGUEIREDO MAZIERO CAVALCANTI – CPF nº 155.339.078-40, passando os direitos decorrentes do CONTRATO PARTICULAR DE CESSÃO DE DIREITOS DE IMÓVEL FINANCIADO de fls. 61/66 a ser o direito real de propriedade sobre o imóvel de Matrícula do Imóvel nº 62.571 do Oficial de Registro de Imóveis de Guarujá/SP; **7.** De acordo com consulta realizada no site da Prefeitura Municipal de Guarujá, em 21 de setembro de 2023, recaem sobre o bem imóvel contribuição de melhoria do ano de 2003 e débitos de IPTU dos anos de 2015 a 2022, os quais totalizam o importe de R\$ 91.370,06 (noventa e um mil, trezentos e setenta reais e seis centavos), já com ações de execuções fiscais ajuizadas; **8.** Em consulta realizada no site da Prefeitura Municipal de Guarujá, em 21 de setembro de 2023, o imóvel conta com débitos de IPTU do exercício de 2023 em aberto, no valor de R\$ 5.794,87 (cinco mil, setecentos e noventa e quatro reais e oitenta e sete centavos); **9.** Conforme planilha de cálculos apresentada pelo exequente às fls. 327/329, o valor atualizado do débito em execução até agosto/2023 é de R\$ 69.716,49 (sessenta e nove mil, setecentos e dezesseis reais e quarenta e nove centavos);

**DA VERIFICAÇÃO DOS DIREITOS OBJETO DO LEILÃO** - Constitui ônus dos interessados em participar da hasta pública examinar o processo nº **1004959-17.2017.8.26.0223** 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](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 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, §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 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 lançamentos 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 **RUY CAVALCANTI NETO** – CPF nº 007.156.678-31, **ANDREIA FIGUEIREDO MAZIERO CAVALCANTI** – CPF nº 155.339.078-40, **LUIZ PAMFILIO NETO** – CPF nº 075.574.498-51, **ANA PAULA NUNES E NUNES PAMFILIO** – CPF nº 115.080.638-93, **PREFEITURA MUNICIPAL DE GUARUJÁ/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. **GLADIS NAIRA CUVERO** Juíza de Direito.