

EDITAL DE LEILÃO JUDICIAL – id 611/2024

EDITAL DE 1ª e 2ª PRAÇA de bem móvel e de intimação dos executados **SÉRGIO ANASTÁCIO** – CPF nº 018.017.498-33, **ROSANA RODRIGUES FIGUEIREDO ANASTÁCIO** – CPF nº 025.520.628-30 e demais interessados.

A MM. Juíza de Direito **Dra. 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 do Cumprimento de Sentença movido pela **ADMINISTRADORA JARDIM ACAPULCO LTDA.** contra **SÉRGIO ANASTÁCIO** e **ROSANA RODRIGUES FIGUEIREDO ANASTÁCIO** – **Processo nº 0009633-31.2012.8.26.0223** 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, o Leiloeiro Público GEORGIOS ALEXANDRIDIS através do seu site de leilões eletrônicos ALEXANDRIDIS LEILÕES (www.alexandridisleiloes.com.br), será levado a público leilão de venda e arrematação na **1ª Praça com início no dia 08 de abril de 2.024, às 14h00 e com término no dia 11 de abril de 2.024, às 14h00**, 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 11 de abril de 2.024, às 14h00, e com término no dia 02 de maio de 2.024, 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 60% (sessenta por cento) do valor da avaliação (artigo 891, parágrafo único, do CPC e decisão de fls. 1187/1189), que deve ser monetariamente corrigido pelo índice do TJ/SP (Tabela Prática do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo), o bem imóvel abaixo descrito conforme condições de venda constantes do presente edital.

IMÓVEL: LOTE Nº 04 DA QUADRA Nº 77, do Loteamento “JARDIM ACAPULCO II”, situado nesta cidade, município e comarca de Guarujá-SP, medindo 14,80m de frente para a Avenida 04, por 35,00m da frente aos fundos, de ambos os lados, tendo nos fundos a mesma medida da frente, encerrando a área total de 518,00m², confrontando pelo lado direito de quem da referida Avenida olha para o terreno, com o lote 03, pelo lado esquerdo com lote 05 e nos fundos com lote 12. Imóvel este sujeito às condições restritivas impostas pelas loteadoras por ocasião do registro do loteamento. **Certidão da Matrícula do Imóvel nº 61.491 do Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Guarujá/SP. Inscrito na Prefeitura de Guarujá/SP sob o contribuinte nº 3-1083-004-000**

Endereço: Lote 04 da Quadra 77 – Av. Albino dos Santos Gandares, nº 1144 – Loteamento Jardim Acapulco II, Guarujá/SP – CEP 11445-570.

AVALIAÇÃO: R\$ 2.026.914,50 (dois milhões, vinte e seis mil e novecentos e quatorze reais e cinquenta centavos) válido para o mês de fevereiro de 2024 com base no índice disponibilizado no momento da elaboração deste edital. O valor 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.** Conforme laudo de avaliação juntado às fls. 1090/1114 o imóvel foi avaliado em R\$ 2.000.000,00 (dois milhões de reais) para o mês de outubro de 2023; **2.** Conforme certidão de valor venal emitida pelo Município de Guarujá/SP em 09/02/2024 o imóvel contribuinte nº 3-1083-004-000 está localizado na Av. Albino dos Santos Gandares, nº 1144, Clandestino – Jd. Acapulco, 77 Lote 04 Gleba2, proprietário SÉRGIO ANASTÁCIO, com área do terreno de 518,00m², área edificada de

385,10m². A venda em leilão é realizada em caráter “ad corpus”, sendo que qualquer divergência ou necessidade de regularização do imóvel perante os órgãos públicos será de responsabilidade do arrematante; **3.** Conforme consta do laudo de avaliação de fls. 1090/1114 as seguintes informações relativas ao imóvel observada pelo perito avaliador: “A vistoria foi realizada na data de 19 de outubro de 2023, respeitando-se o disposto nos Arts. 466 §2 e 474 do Código de Processo Civil. Foi acompanhada do agente de segurança do Condomínio Jardim Acapulco, Sr. Eduardo, e do requerido Sr. Sérgio Anastácio, que apenas permitiu a vistoria parcial do imóvel no pavimento térreo.”; “O imóvel avaliando está situado no loteamento Jardim Acapulco, na cidade de Guarujá/SP. Trata-se de condomínio de casas residenciais, com controle de acesso e entrada junto à Av. Pernambuco.”; “O loteamento Jardim Acapulco é composto de um condomínio de casas residenciais de alto padrão, com rigoroso controle de acesso e entrada junto à Av. Pernambuco, cidade de Guarujá/SP, contando com segurança 24h, monitoramento eletrônico, área verde, shopping, mercado, Beach Club, quadras, piscinas, academia, entre outros.”; “Internamente, o loteamento é subdividido em Jardim Acapulco I, II e III”; “O imóvel avaliando é identificado como Lote 04 da Quadra 77 do Loteamento Jardim Acapulco II”; “Trata-se de terreno identificado como lote no 04 da quadra no 77 do Loteamento Jardim Acapulco II, com área total de 518,00 m², objeto da matrícula 61.491 do CRI do Guarujá, possuindo 14,80 metros de frente para a Av. 04, ou Av. Albino dos Santos Gandares, onde recebeu o n° 1144, por 35,00 metros da frente aos fundos em ambos os lados.”; “No imóvel foi edificada uma residência de dois pavimentos, com área construída total de 385,10 m², conforme consta do cadastro municipal do imóvel no 3-1083-004-000”; “Conforme já exposto, foi acompanhada do agente de segurança do Condomínio Jardim Acapulco, Sr. Eduardo, e do requerido Sr. Sérgio Anastácio, que permitiu a vistoria parcial do imóvel no pavimento térreo, onde foi possível visualizar os acabamentos construtivos. A distribuição interna do imóvel foi caracterizada pelo próprio requerido, Sr. Sérgio, sendo a seguir descrita: • Pavimento térreo: o Sala quatro ambientes, incluindo saleta de TV o Cozinha o Área de serviço o Quarto de empregada o Lavabo o Área externa com piscina, alpendre e churrasqueira • Pavimento superior: o Quatro (4) suítes o 1 escritório.”; “Toda a fachada do imóvel e os muros divisórios frontais possuem acabamento tipo pintura texturizada, guarda corpo da varanda metálico, esquadrias em alumínio e vidro. Internamente, no pavimento térreo na dependência sala, o imóvel possui piso de porcelanato, forro de gesso com iluminação embutida e sanca de gesso decorativa, escadaria em pedra com guarda corpo metálico, paredes revestidas com pintura a látex sobre massa corrida, com infraestrutura de ar condicionado split. A área externa e alpendre possui piso em ardósia/cerâmica.”; “Conforme o estudo “Valores de edificações de imóveis urbanos” do IBAPE/SP, o imóvel avaliando pode ser classificado como “Casa Padrão Superior”. Na data da vistoria, foi possível observar que o imóvel necessita de reparos de manutenção predial, podendo seu estado de conservação ser classificado como “Necessitando de reparos”. Os muros divisórios frontais, a fachada, os beirais apresentavam sujidades, queda de reboco, descascamento da pintura, manchas negras de escurimento d'água.”. Cumpre destacar que 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; **4.** Conforme planilha apresentada às fls. 1203/1211 pelo Condomínio Exequente o crédito em execução é no valor de R\$ 777.692,66 (setecentos e setenta e sete mil, seiscentos e noventa e dois reais e sessenta e seis centavos) para o mês de fevereiro de 2024; **5.** Conforme consulta de débitos realizada perante o Município de Guarujá/SP em 09/02/2024 o imóvel contribuinte n° 3-1083-004-000, para o ano de 2024 consta em aberto a título de IPTU – Imposto Predial e Territorial Urbano o valor de R\$ 14.646,93 (quatorze mil e seiscentos e

quarenta e seis reais e noventa e três centavos) vencida em 10/01/2024, deste modo dívida em 12 (doze) parcelas no valor de R\$1.220,56 (um mil e duzentos e vinte reais e cinquenta e seis centavos), contudo, a parcela com vencimento para 10/01/2024 está em aberta no valor de R\$1.353,82 (um mil, trezentos e cinquenta e três reais e oitenta e dois centavos); **6.** Conforme consulta de débitos realizada perante o Município de Guarujá/SP em 09/02/2024 o imóvel contribuinte nº 3-1083-004-000, possui débitos de IPTU – Imposto Predial e Territorial Urbano, multas infrações e ISSQN entre os anos de 2003 a 2023 com ações ajuizadas para os débitos até 2022 no valor total de R\$ 461.430,75 (quatrocentos e sessenta e um mil e quatrocentos e trinta reais e setenta e cinco centavos); **7.** Consta que os Executados SÉRGIO ANASTÁCIO – CPF nº 018.017.498-33, ROSANA RODRIGUES FIGUEIREDO ANASTÁCIO – CPF nº 025.520.628-30 interpuseram o recurso de agravo de instrumento nº 2291698-69.2023.8.26.0000 para reforma da decisão de fls. 1071, com vistas a “reconhecer a impenhorabilidade do imóvel da matrícula no 61491, levantando-se a penhora realizada sobre referido imóvel.” O recurso tramita na 8ª. Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, tendo sido indeferido o efeito suspensivo e, após o contraditório foi julgado o recurso em 24/01/2024 com base na seguinte ementa: “Agravo de instrumento. Ação de cobrança de taxas condominiais. As teses da impossibilidade de cobrança e da natureza jurídica da requerente já foram objeto do título da fase de conhecimento, já acobertados pela coisa julgada. Artigo 507 do CPC. Quanto à impenhorabilidade, o Incidente de Resolução de Demandas Repetitivas no 2239790-12.2019.8.26.0000, julgado em 22/07/2021, foi fixada a tese de que “o crédito com origem em rateio de despesas de loteamento de acesso restrito, quando exigível de adquirente de lote por força de vínculo associativo, vínculo contratual, ou em observância ao tema 492, do STF, tem natureza propter rem e permite a penhora de imóvel residencial do devedor.” Agravo desprovido.” Acórdão publicado em 31/01/2024, sendo opostos embargos de declaração por ambas as partes e, conforme consulta no sistema e-Saj realizada em 16/02/2024 ambos recursos estavam com julgamento virtual iniciado em 16/02/2024; **8.** Conforme Av.03/61.491 da Certidão da Matrícula do Imóvel nº 61.491 do Oficial de Registro de Imóveis de Guarujá/SP consta a Avenida 04 é atualmente denominada Avenida Albino dos Santos Gandares, conforme Decreto Municipal no. 3.577/85; **9.** Conforme R.08/61.491 da Certidão da Matrícula do Imóvel nº 61.491 do Oficial de Registro de Imóveis de Guarujá/SP o imóvel foi adquirido por compra pelos Executados SÉRGIO ANASTÁCIO – CPF nº 018.017.498-33 e sua esposa ROSANA RODRIGUES FIGUEIREDO ANASTÁCIO – CPF nº 025.520.628-30 casados pelo regime de comunhão parcial de bens; **10.** Conforme Av.09/61.491 da Certidão da Matrícula do Imóvel nº 61.491 do Oficial de Registro de Imóveis de Guarujá/SP consta que pelo Juízo de Direito da 2ª Vara Cível da comarca de Guarujá- SP, conforme decisão proferida pelo referido juízo, nos autos da Ação Cautelar Inominada, processo nº 0007070-30.2013.8.26.0223, Ordem 689/2013, em que são partes a Prefeitura Municipal de Guarujá e SÉRGIO ANASTÁCIO – CPF nº 018.017.498-33, é feita a averbação para ficar constando que o imóvel desta matrícula foi atingido pela indisponibilidade de bens, conforme registro nº 09.515, do Livro de Comunicação de indisponibilidade de bens deste Cartório; **11.** Conforme Av.10/61.491 da Certidão da Matrícula do Imóvel nº 61.491 do Oficial de Registro de Imóveis de Guarujá/SP, consta que por determinação do Juízo de Direito de 2º. Ofício da Vara Processual Criminal e da Infância e Juventude da comarca de Guarujá-SP, extraído do processo nº 0006644-18.2013.8.26.0223, controle nº299/2013, tendo como autor a JUSTIÇA PÚBLICA e como réu SÉRGIO ANASTACIO e outros, é feita a presente averbação para ficar constando a indisponibilidade do imóvel desta matrícula de propriedade de Sergio Anastácio e sua esposa Rosana Rodrigues Figueiredo Anastácio; **12.** Conforme R.11/61.491 da Certidão da Matrícula do Imóvel nº 61.491 do Oficial de

Registro de Imóveis de Guarujá/SP, consta sequestro determinado pela 1ª Vara Criminal de Guarujá-SP, aos 21 de novembro de 2014, nos autos da ação Procedimento investigatório [proc. nº 0010474-55.2014.8.26.0223 (controle:862/2014)] que a JUSTIÇA PÚBLICA move em face de CARLOS ALBERTO BENAGLIA (CPF/MF nº 570.438.258-49); SÉRGIO ANASTACIO (CPF/MF nº 018.017.498-33); e SOLANGE ALVAREZ AMARAL (CPF/MF nº 545.234.608-25), fica registrado o sequestro que recaiu sobre o imóvel desta matrícula; **13.** Conforme Av.12/61.491 da Certidão da Matrícula do Imóvel nº 61.491 do Oficial de Registro de Imóveis de Guarujá/SP, consta que foi procedido de ofício a presente averbação para ficar constando que o patrimônio pertencente a SÉRGIO ANASTACIO, CPF/MF nº 018.017.498-33, foi atingido pela indisponibilidade de bens, conforme registro nº. 9.715 no livro de Comunicação de Indisponibilidade de Bens; **14.** Conforme Av.13/61.491 da Certidão da Matrícula do Imóvel nº 61.491 do Oficial de Registro de Imóveis de Guarujá/SP, consta Restrições Convencionais Urbanísticas. Foi procedida à presente averbação para constar que do contrato padrão, entranhado no processo do registro do Loteamento Jardim Acapulco II, constam restrições urbanísticas impostas pelas loteadoras; **15.** Em conformidade com o item 413, do Capítulo XX, da Subseção XV, das Normas de Serviço Cartórios Extrajudiciais da Corregedoria Geral de Justiça do Tribunal de Justiça de São Paulo – NSCGJTJSP – Caso haja(m) indisponibilidades de qualquer natureza averbadas na certidão imobiliária, a(s) mesma(s) não impede(m) o registro da alienação judicial do imóvel oriundo do presente leilão, sendo consignado a prevalência da alienação judicial em relação à restrição oriunda de outro juízo ou autoridade administrativa a que foi dada ciência da execução e do ato de expropriação.

DA VERIFICAÇÃO DOS DIREITOS OBJETO DO LEILÃO - Constitui ônus dos interessados em participar da hasta pública examinar os autos do presente **Cumprimento de Sentença - processo nº 0009633-31.2012.8.26.0223** da **02ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE GUARUJÁ/SP**, bem como o bem antes da arrematação.

CONDIÇÕES DE VENDA: Todas as regras e condições da Praça estão disponíveis no Portal 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.

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 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 lanços 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.

Ficam **SÉRGIO ANASTÁCIO** – CPF nº 018.017.498-33, **ROSANA RODRIGUES FIGUEIREDO ANASTÁCIO** – CPF nº 025.520.628-30, **JUSTIÇA PÚBLICA, CARLOS ALBERTO BENAGLIA** - CPF nº 570.438.258-49, **SOLANGE ALVAREZ AMARAL** CPF nº 545.234.608-25, **EVENTUAIS OCUPANTES DO IMÓVEL, PREFEITURA MUNICIPAL DE GUARUJÁ/SP** e demais credores e 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.** Consta dos autos haver recurso de agravo de instrumento nº 2291698-69.2023.8.26.0000 julgado em 24/01/2024 com oposição de embargos de declaração por ambas as partes com julgamento virtual iniciado pendente de julgamento, conforme descrito neste edital de leilão na parte de OBSERVAÇÕES, ÔNUS E GRAVAMES, não havendo 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, baixa de gravames, penhoras, indisponibilidades, transferência de propriedade e imissão na posse serão de responsabilidade do arrematante. Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei. **Dra. GLADIS NAIRA CUVERO** Juíza de Direito.