

EDITAL DE LEILÃO JUDICIAL – id 617/2024

EDITAL DE 1ª e 2ª PRAÇA de bem imóvel e de intimação do executado **GILBERTO GONÇALVES DA SILVA** – CPF nº 008.870.838-11 e demais interessados.

O MM. Juiz de Direito **JOSÉ WELLINGTON BEZERRA DA COSTA NETO** da **04ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE MAUÁ/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 movido pelo **CONDOMÍNIO CAMPO BELO** contra **GILBERTO GONÇALVES DA SILVA - Processo nº 1009323-06.2021.8.26.0348** 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 13 de maio de 2.024, às 15h00 e com término no dia 16 de maio de 2.024, 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 16 de maio de 2.024, às 15h00, e com término no dia 06 de junho de 2.024, 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. 254/257), 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: Apartamento Residencial n.º 52 do Condomínio Residencial Campo Bello, situado na Estrada Mauá – Adutora Rio Claro, n.º 1.651, localizado no 5.º andar do Bloco 4, contendo: 02 dormitórios, 01 sala, 01 cozinha, 01 banheiro e 01 área de serviço, possuindo também uma área real privativa de 45,110m², uma área real comum construída de 26,309m², uma área real total construída de 50,302m², possuindo uma fração ideal do terreno de 54,8363m² ou seja, 0,62500%, uma área real comum descoberto de 21,117m², totalizando uma área construída mais a área descoberta 71,419m²; e, posicionando no hall de entrada e olhar para a porta de acesso ao apartamento, em frente à escada de acesso ao pavimentos suas portas de entrada social como frente, confronta pela frente, parte para o halls da escada e parte para as áreas comuns do condomínio, do lado esquerdo com o apartamento 51 e do lado direito com a parede do apartamento 52 do bloco 3 e nos fundos com as áreas comuns do condomínio. **Certidão da Matrícula do Imóvel nº 42.796 do Oficial de Registro de Imóveis de Mauá/SP. Inscrito na Prefeitura de Mauá sobre o contribuinte nº 26.031.080.**

Endereço: Estrada Mauá – Adutora Rio Claro, nº 1651, bloco 04, Apartamento 52, Jardim Ipê, Mauá/SP, CEP: 09390-500.

AVALIAÇÃO: R\$ 143.476,99 (cento e quarenta e três mil, quatrocentos e setenta e seis reais e noventa e nove centavos) válido para o mês de março 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 de fls. 226/246 o imóvel foi avaliado em R\$ 140.000,00 (cento e quarenta mil reais) para o mês de agosto de 2.023, homologada por decisão de fls. 254/257; **2.** Conforme certidão de mandado

cumprido positivo pelo Sr. Oficial de Justiça à fl. 123, o Executado GILBERTO GONÇALVES DA SILVA – CPF: 008.870.838-11 validamente citado para pagar o débito exequendo, quedou-se inerte, bem como conforme certidão de fls. 200 foi o Executado intimado da penhora; **3.** Conforme laudo de avaliação de fls. 226/246, consta que “O condomínio é composto por 08 torres, sendo cada uma delas com 5 pavimentos (térreo + 4 andares). Estas torres são compostas por vigas de concreto armado, alvenarias de vedação (sem caráter estrutural), bem como a cobertura é composta por telhas de fibrocimento. As fachadas foram executadas em tinta látex sobre emboço e as esquadrias são compostas por alumínio (na cor natural) e vidro. O imóvel objeto da avaliação está localizado no bloco D do condomínio edilício e possui 45 m² conforme matrícula 42.976 (fls. 9).” “Dentre as patologias encontradas no imóvel destacam-se fissuras (aparentemente sem caráter estrutural), deslocamentos de tinta nas alvenarias e sujidades.”; **4.** Nos termos da respeitável decisão de fls. 254/257, restou decidido: “Intime-se o Leiloeiro por e-mail acerca de sua nomeação, consigando-se que do edital faça constar que o valor do débito relativo ao imóvel em alienação, no que pertine ao recolhimento do IPTU, indicando seu valor e a data de atualização. Deverá, ainda, constar do edital que o valor será pago pelo arrematante com a respectiva atualização até a data do efetivo pagamento perante a Prefeitura de Mauá. Deverá ser observado o direito de preferência do condômino, nos termos do art.843, § 1º do Código de Processo Civil. (...) Deverá constar do edital, também, que o bem será vendido no estado de conservação em que se encontra, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas.”; **5.** Conforme certidão de matrícula nº 42.796 do Oficial de Registro de Imóveis de Mauá/SP: “REGISTRO ANTERIOR: Registro nº 07, feito aos 29/06/2000, junto a matrícula nº 7.279, estando o registro da instituição e especificação de condomínio devidamente assentado sob nº 03 junto a matrícula nº 42.718, bem como a convenção de condomínio devidamente registrada, no livro 03, sob nº 1.978, deste Serviço Registral.”; **6.** Conforme Av.3/42.796 da certidão de matrícula nº 42.796 do Oficial de Registro de Imóveis de Mauá/SP, consta que o imóvel objeto de constrição judicial encontra-se atualmente cadastrado na Prefeitura do Município de Mauá sob o nº 26.031.080; **7.** Conforme R.4/42.796 da certidão de matrícula nº 42.796 do Oficial de Registro de Imóveis de Mauá/SP, consta que: “Pelo instrumento particular datado de 22/03/2019, FUNDO DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL - FAR, fundo financeiro criado pela Lei 10.188/2001, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 03.190.167/0001-50, neste ato representado pela CAIXA ECONÔMICA FEDERAL já qualificada, VENDEU O IMÓVEL OBJETO DESTA, pelo valor de R\$ 31.073,40 (trinta e um mil, setenta e três reais e quarenta centavos), a GILBERTO GONÇALVES DA SILVA, brasileiro, divorciado, mecânico, titular do RG nº 13.600.319-9 – SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob nº 008.870.838-11”; **8.** Conforme Av.5/42.796 da certidão de matrícula nº 42.796 do Oficial de Registro de Imóveis de Mauá/SP consta a restrição nos termos do título registrado na R.4/42.796, bem como no disposto no artigo 8º, parágrafo 1º, da Lei 10.188/01, a compradora fica impedida de vender, prometer vender ou ceder seus direitos sobre o imóvel objeto desta, pelo prazo de 3 (três) meses a contar da assinatura do instrumento particular registrado; **9.** Conforme Av.6/42.796 da certidão de matrícula nº 42.796 do Oficial de Registro de Imóveis de Mauá/SP, consta a penhora oriunda da presente demanda; **10.** Conforme informação prestada a este público leiloeiro no dia 15/03/2024, através de contato telefônico – Prefeitura de Mauá, setor de cadastro imobiliário – consta que o imóvel cadastrado sob o nº 26.031.080 possui débitos de IPTU - Imposto Predial e Territorial Urbano em aberto no valor total de R\$ 10.150,13 (dez mil, cento e cinquenta reais e treze centavos) – atualização de março de 2024; **11.** Conforme consulta realizada no site da Prefeitura de Mauá, em 15/03/2024, consta que o imóvel cadastrado sob o nº 26.031.080

possui débitos de IPTU – Imposto Predial e Territorial Urbano referente ao atual exercício de 2024 no valor de R\$ 366,82 (trezentos e sessenta e seis reais e oitenta e dois centavos) referente a parcela única vencida em 16/03/2024 e, optando pelo pagamento em parcelas mensais, a primeira parcela vencida em 15/03/2024 no valor de R\$ 38,87 (trinta e oito reais e oitenta e sete centavos) e nove parcelas mensais vincendas no valor de R\$ 38,58 (trinta e oito reais e cinquenta e oito centavos) cada uma com vencimento a partir do mês de abril; **12.** Conforme planilha enviada a este público leiloeiro através da procuradora do Exequente o débito exequendo corresponde ao montante de R\$ 49.888,56 (quarenta e nove mil, oitocentos e oitenta e oito reais e cinquenta e seis centavos) – atualização de março de 2024.

DA VERIFICAÇÃO DOS DIREITOS OBJETO DO LEILÃO - Constitui ônus dos interessados em participar da hasta pública examinar o processo nº **1009323-06.2021.8.26.0348** da **04ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE MAUÁ/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 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 às 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 e 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 **GILBERTO GONÇALVES DA SILVA** – CPF nº 008.870.838-11, **PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE MAUÁ/SP** – CNPJ nº 46.522.959/0001-98, **EVENTUAIS OCUPANTES DO**

IMÓVEL 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. 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. **JOSÉ WELLINGTON BEZERRA DA COSTA NETO** Juiz de Direito.