

EDITAL DE LEILÃO JUDICIAL – id 632/2024

EDITAL DE 1ª e 2ª PRAÇA de bem imóvel e de intimação dos executados **MARCOS ROBERTO DOS SANTOS** – CPF nº 145.373.408-27, **CLAUDIA APARECIDA DE PAIVA SANTOS** ou **CLAUDIA APARECIDA DE PAIVA** – CPF nº 184.976.128-09 e demais interessados.

A MM. Juíza de Direito **ADRIANA PORTO MENDES** da **03ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE GUARULHOS/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 pela **SJF ADMINISTRAÇÃO DE BENS E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS – EIRELI – EPP** contra **MARCOS ROBERTO DOS SANTOS** e **CLAUDIA APARECIDA DE PAIVA SANTOS - Processo nº 1031487-85.2017.8.26.0224** 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 30 de julho de 2.024, às 13h00 e com término no dia 02 de agosto de 2.024, 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 agosto de 2.024, às 13h00, e com término no dia 22 de agosto de 2.024, 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. 322/323 e fls. 487), 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: “O TERRENO constituído pelo lote 17 da quadra B, do loteamento denominado VILA IZABEL, situado no perímetro urbano deste município, com as seguintes medidas e confrontações: mede 10,00m de frente para a Rua Oliveira dos Brejinhos; por 30,00m, da frente aos fundos, do lado direito, de quem da rua olha para o terreno, onde confronta com o lote 18; do lado esquerdo, mede 31,00m, onde confronta com o lote 16; tendo nos fundos, a largura de 10,00m, onde confronta com os lotes 22 e 23; encerrando a área de 290,00m².”
Certidão da Matrícula do Imóvel nº 113.223 do 01º Oficial de Registro de Imóveis de Guarulhos/SP. Inscrito na Prefeitura de Guarulhos/SP sobre o contribuinte nº 094.34.80.0136.00.000.

Endereço: Rua Oliveira dos Brejinhos, nº 98, Vila Izabel, Guarulhos/SP, CEP: 07241-320.

AVALIAÇÃO: R\$ 787.536,19 (setecentos e oitenta e sete mil, quinhentos e trinta e seis reais e dezenove centavos) válido para o mês de maio 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. 243/290 o imóvel foi avaliado em R\$ 640.000,00 (seiscentos e quarenta mil reais) para o mês de fevereiro de 2.021, homologada a avaliação pela decisão de fls. 298; **2.** Nos termos do laudo de avaliação de fls. 243/290: “O imóvel localizado sob o nº 98 (atual) da Rua Oliveira dos Brejinhos é composto de construção assobradada com 3 pavimentos, estando atualmente ocupado por Claudia Aparecida de Paiva Santos (ré) e seus filhos, visto que os réus se

divorciaram e o réu não reside mais no local.” ... “A) Pav. Inferior: 94,59m²; B) Pav. Térreo: 171,79m²; C) Pav. Superior: 102,80m²” ... “A) Pav. Inferior Área coberta com piso cerâmico, paredes revestidas com pintura e coberta com laje, apresentando umidade nas paredes e laje. Área coberta com piso cerâmico e paredes revestidas com pintura e forro de gesso, apresentando umidade e fissuras no forro de gesso. Corredor de acesso ao Pavimento Térreo com piso em granito e cerâmica, paredes revestidas com pintura e forro de gesso, apresentando umidade na parede e forro de gesso condensado devido umidade e fissuras. Escritório com piso cerâmico, paredes revestidas com pintura e caixilho de alumínio. Acesso a área de serviço apresentando fissura, devido à ausência de contraverga. Área de serviço com piso cerâmico, paredes revestidas com azulejo até o teto, forro de gesso com iluminação embutida e caixilho de alumínio. Escadas interligando o Pav. Inferior ao Térreo em granito. B) Pav. Térreo Área de serviço com piso cerâmico, paredes revestidas com pintura e caixilho de alumínio, apresentando umidade na parede. Cozinha com piso cerâmico, paredes revestidas com azulejo até o teto, caixilho de alumínio e armário embutido, necessitando reparo pintura na laje. Sala de estar com piso cerâmico, paredes revestidas com pintura, sanca de gesso com iluminação embutida e caixilho de alumínio, apresentando pontos de umidade na parede, laje e sanca de gesso. Sala de TV com piso cerâmico, paredes revestidas com pintura e sanca de gesso com iluminação embutida. Sala de jantar com piso cerâmico, paredes revestidas com pintura e forro de gesso com iluminação embutida, apresentando fissura na alvenaria. Lavabo com piso cerâmico e paredes revestidas com azulejo até o teto. Dormitório com piso cerâmico, paredes revestidas com pintura, caixilho de alumínio e sanca de gesso com iluminação embutida, apresentando umidade na parede, laje e sanca de gesso. Closet com piso cerâmico e paredes revestidas com pintura, apresentando umidade. Banheiro com piso cerâmico, paredes revestidas com azulejo até o teto e caixilho de alumínio, apresentando umidade na laje. Dormitório com piso cerâmico, paredes revestidas com pintura e caixilho de alumínio, apresentando pontos de umidade. Dormitório com piso cerâmico, paredes revestidas com pintura e caixilho de alumínio, apresentando pontos de umidade e fissura. Banheiro com piso cerâmico e paredes revestidas com azulejo até o teto, apresentando umidade na laje. Garagem com piso cerâmico, paredes revestidas com pintura, portão de aço e cobertura com laje, apresentando pontos de umidade e fissuras. Escada em alvenaria revestida com mármore. C) Pav. Superior Área de lazer com piso cerâmico, paredes revestidas com pintura e coberta com telha cerâmica, apresentando fissuras. Banheiro com piso cerâmico, paredes revestidas com azulejo e pintura e caixilho de alumínio. Sacada com piso cerâmico, paredes revestidas com pintura e coberta com telha cerâmica, apresentando fissuras.”. **3.** 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). Compete ao interessado em arrematar promover a diligência para verificar todas as condições do imóvel cujos direitos serão levados à leilão. Correrão por conta do arrematante as despesas e os custos relativos à regularização documental perante o Registro de Imóveis, Prefeitura e demais órgãos Públicos; **4.** Nos termos da respeitável decisão de fls. 322/323: “Caberá ao leiloeiro efetuar a publicação do edital, que deve conter todos os requisitos estabelecidos no artigo 887 do Novo 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, observando, ainda, que em caso de débitos

condominiais (que possuem natureza propter rem) estes ficam sub-rogados no preço da arrematação; - 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.”; **5.** Conforme certidão de fl. 471 foi certificado pelo Sr. Oficial de Justiça que: “CERTIFICO eu, Oficial de Justiça, que em cumprimento ao mandado nº 224.2023/048940-0 dirigi-me à Rua Oliveira dos Brejinhos, 98, Vila Izabel, em 08/06 às 11:20h, e aí sendo fui informado pela executada Cláudia, que o executado Marcos foi seu marido e que estão separados há mais ou menos sete anos, que ele não reside naquele local, não sabendo informar seu endereço atual. Certifico que INTIMEI Cláudia Aparecida de Paiva Santos, que aceitou a contrafé, exarando o seu ciente e que DEIXEI DE INTIMAR Marcos Roberto dos Santos, em razão dele não residir naquele endereço.”; **6.** Conforme planilha de fls. 481/482 o débito exequendo totaliza o valor de R\$ 329.427,21 (trezentos e vinte e nove mil, quatrocentos e vinte e sete reais e vinte e um centavos) atualizado no dia 21/11/2023; **7.** Nos termos da Av.03/113.223 da Certidão da Matrícula nº 113.223 do 01º Oficial de Registro de Imóveis de Guarulhos/SP consta a averbação da CONSTRUÇÃO que sobre o terreno foi construído o prédio que recebeu o n. 98 da Rua Oliveira dos Brejinhos, com 71,84m² de área construída. Compete ao interessado em arrematar promover a diligência para verificar todas as condições do imóvel cujos direitos serão levados à leilão. Correrão por conta do arrematante as despesas e os custos relativos à regularização documental perante o Registro de Imóveis, Prefeitura e demais órgãos Públicos; **8.** Conforme R.04/113.223 da Certidão da Matrícula nº 113.223 do 01º Oficial de Registro de Imóveis de Guarulhos/SP os Executados MARCOS ROBERTO DOS SANTOS – CPF nº 145.373.408-27 e CLAUDIA APARECIDA DE PAIVA SANTOS – CPF nº 184.976.128-09, casados pelo regime da comunhão parcial de bens, posteriormente à 27/12/1977, adquiriram o imóvel por compra; **9.** Nos termos da Av.5/113.223 da Certidão da Matrícula nº 113.223 do 01º Oficial de Registro de Imóveis de Guarulhos consta: “CAUÇÃO: Pelo instrumento particular de 12/12/2.014, os proprietários (MARCOS ROBERTO DOS SANTOS e sua mulher CLAUDIA APARECIDA DE PAIVA SANTOS, já qualificados, atualmente residentes na Rua Oliveira dos Brejinhos, nº 98, Vila Isabel, nesta cidade), caucionaram o imóvel para garantir os aluguéis devidos em decorrência da locação do imóvel situado na Rua João Leite de Camargo, nº 81, bairro Arujamerica, Arujá/SP, locado pelo prazo de 24 (vinte e quatro) meses, com início em 15/12/2.014 e término em 15/12/2.016, cujo valor do locativo mensal é de R\$ 7.000,00 (sete mil reais), com reajuste anual conforme o IPC/FIPE, no qual figura como locatário: Armando Bosetto Bandiera Neto, brasileiro, solteiro, maior, comerciante, RG nº 19.224.002-X – SSP/SP, CPF/MF nº 095.895.638-30, residente na Rua Ponta Grossa, nº 486, Cidade Soberana, nesta cidade, e como locadora: Mendes & Mendes Administração de Bens Ltda, inscrita no CNPJ/MF nº 11.504.509/0001-98, com sede na Rua Cássio de Almeida, nº 216, Carandiru, São Paulo/SP.”; **10.** Conforme petição inicial de fls. 01/02 a Exequente SJF ADMINISTRAÇÃO DE BENS E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS – EIRELI – EPP – CNPJ nº 24.910.006/0001-64 informa que: “1. Os executados, na qualidade de fiadores caucionantes do contrato de locação para fins não residenciais, do imóvel localizado na Rua João Leite de Camargo, 81, Arujamerica, Arujá, São Paulo, SP, firmado entre a empresa Mendes & Mendes Administração de Bens Ltda (locadora) e Armando Bosetto Bandiera Neto (locatário), garantiram a locação pela caução do imóvel descrito na matrícula 113.223, oriunda do 12º Registro de Imóveis de São Paulo, conforme documento anexo. 2. Há de ser esclarecido que, por alteração contratual e protocolo de justificação de cisão parcial de 21 de junho de 2016, bem como por laudo de avaliação para fins de cisão

parcial de 28 de fevereiro de 2016, registrados na JUCESP, sob o 307.569/16-0, aos 1 de julho de 2016 a então locadora, Mendes & Mendes Administração de Bens Ltda foi cindida parcialmente e o imóvel objeto do contrato de locação supra citado foi absorvido pela empresa exequente, a justificar sua inclusão no polo ativo da presente execução.”; **11.** Conforme Av.6/113.223 da Certidão da Matrícula nº 113.223 do 01º Oficial de Registro de Imóveis de Guarulhos consta penhora oriunda da presente demanda; **12.** Conforme Certidão de Cadastramento imobiliário emitida em 24/05/2024 através do site da Prefeitura de Guarulhos – Secretaria de Finanças, consta as seguintes informações acerca do imóvel inscrito sobre o nº 094.34.80.0136.00.000: “Proprietário: MARIA IZABEL REZENDE; Compromissário: MARCOS ROBERTO DOS SANTOS E S/MR; Localização: Rua Oliveira dos Brejinhos, nº 98, antigo nº 50; Lote: 17; Quadra: B, Bairro: Vila Izabel; Área do Terreno: 290 m2 (duzentos e noventa metros quadrados); Testada Única: 10,00 (dez metros); Área Construída: 346,06 m2 (trezentos e quarenta e seis metros quadrados e seis decímetros quadrados); Tipo: 30 – Resid. Simples; Finalidade: Residencial. Compete ao interessado em arrematar promover a diligência para verificar todas as condições do imóvel cujos direitos serão levados à leilão. Correrão por conta do arrematante as despesas e os custos relativos à regularização documental perante o Registro de Imóveis, Prefeitura e demais órgãos Públicos; **13.** Conforme consulta realizada no site da Prefeitura de Guarulhos, em 24/05/2024, para o contribuinte nº 094.34.80.0136.00.000, constam débitos de IPTU - Imposto Predial e Territorial Urbano entre os anos de 2003 a 2024 no valor de R\$ 90.131,37 (noventa mil, cento e trinta e um reais e trinta e sete centavos), com informação de que existem ações ajuizadas para os débitos em aberto até o ano de 2022 e para os débitos referentes ao ano de 2023 consta como não ajuizado em dívida ativa;

DA VERIFICAÇÃO DOS DIREITOS OBJETO DO LEILÃO - Constitui ônus dos interessados em participar da hasta pública examinar o processo nº **1031487-85.2017.8.26.0224** da **03ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE GUARULHOS/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 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 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 **MARCOS ROBERTO DOS SANTOS** - CPF nº 145.373.408-27, **CLAUDIA APARECIDA DE PAIVA SANTOS** ou **CLAUDIA APARECIDA DE PAIVA** - CPF nº 184.976.128-09; **MARIA IZABEL REZENDE** - CPF nº 078.917.588-34; **MENDES & MENDES ADMINISTRAÇÃO DE BENS LTDA.** - CNPJ/MF nº 11.504.509/0001-98, **EVENTUAIS OCUPANTES DO IMÓVEL, MUNICÍPIO DE GUARULHOS/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.** 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. **ADRIANA PORTO MENDES** Juíza de Direito.