

EDITAL DE LEILÃO JUDICIAL – 663/2024

EDITAL DE 1ª e 2ª PRAÇA de bem imóvel e de intimação da executada **CÉLIA JANDIRA CAMARGO MALUF** – CPF nº 140.575.648-96 e demais interessados.

O MM. Juiz de Direito **Dr. RODRIGO SOARES** da **05ª 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 do processo de cumprimento de sentença promovida por **JOÃO NEVES DO NASCIMENTO e MARIA INÊS MANZOTTI** em face de **CÉLIA JANDIRA CAMARGO MALUF - Processo nº 0010404-22.2012.8.26.0348** 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), será levado a público leilão de venda e arrematação na **1ª Praça com início no dia 28 de janeiro de 2.025, às 15h00, e com término no dia 31 de janeiro de 2.025, 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 31 de janeiro de 2.025, às 15h00, e com término no dia 20 de fevereiro de 2.025, 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 despacho de fls. 868), que deve ser monetariamente corrigido pelo índice do TJ/SP (Tabela Prática do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo), o bem abaixo descrito conforme condições de venda constantes do presente edital.

BEM – DIREITOS QUE A EXECUTADA POSSUI SOBRE O IMÓVEL DECORRENTES DO INSTRUMENTO PARTICULAR DE COMPRA E VENDA QUITADO E NÃO LEVADO A REGISTRO: Apartamento nº 31 do Condomínio Zanella, situado na Rua Almirante Tamandaré, 227, esquina com a Rua Santos Dumont, constituído de três dormitórios, WC, corredor de circulação interna, sala, cozinha e lavanderia, possuindo área privativa de 88,44m², área comum de divisão proporcional de 10,58m², área comum de divisão não proporcional de 46,00m², totalizando a área construída de 145,02m², possuindo uma fração ideal no terreno de 20,83% e demais coisas de uso comum do edifício, correspondendo a 41,66m² do referido terreno, confinando pela frente, tomando-se por base o alinhamento da Rua Almirante Tamandaré e de quem desta olhar para o prédio, com o alinhamento da Rua Almirante Tamandaré; pelo lado direito, com parte do lote 20 (inscrição fiscal 01.044.012) parte com a caixa de escadas e parte com o hall de circulação do andar; pelo lado esquerdo, parte com a Rua Santos Dumont, parte com caixa de escadas e parte com o hall de circulação do andar, e, nos fundos, parte com área de iluminação e ventilação do edifício, e parte com a caixa de escadas. Cabe a esta unidade o direito de uso exclusivo além da área livre de construção localizada nos fundos do edifício, considerada desde logo “non aedificandi”, a área de cobertura localizada no 4º andar deste Edifício, contento área descoberta, área coberta, corredor de circulação do andar, lavanderia, WC e despejo. Inscrição Fiscal nº 01.044.048 (área maior). **Certidão da Matrícula do Imóvel nº 45.023 do Oficial Registro de Imóveis de Mauá/SP. Cadastrado junto à Prefeitura Municipal de Mauá/SP sobre o contribuinte nº 01.044.064.**

Endereço: Rua Almirante Tamandaré, nº 227, Apartamento 31, Vila Bocaina, Mauá/SP, CEP: 09310-350.

AVALIAÇÃO: R\$ 493.840,32 (quatrocentos e noventa e três mil e oitocentos e quarenta reais e trinta e dois centavos) – válido para o mês de outubro 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 restou decidido às fls. 240/242 foi atribuído ao imóvel o valor de R\$ 475.000,00 (quatrocentos e setenta e cinco mil reais) para o mês de novembro de 2023, considerando a média das avaliações apresentadas pela Exequente às fls. 183/192; **2.** Conforme informação constante do laudo de avaliação de fls. 693/727 (fls. 334/368 autos físicos), o imóvel cujos direitos são objeto do praxeamento tem inscrição na Prefeitura de Mauá/SP sob o n° 01.044.064; **3.** Conforme consulta realizada no site da Prefeitura Municipal de Mauá/SP em 23/10/2024, consta que foram pagas 8 (oito) parcelas do IPTU - Imposto Predial e Territorial do exercício atual de 2024, existindo 2 (duas) parcelas vincendas no momento de elaboração deste edital, no valor de R\$ 130,76 (cento e trinta reais e setenta e seis centavos) cada uma, com vencimentos em 18/11/2024 e 16/12/2024; **4.** Conforme R.3/45.023, pela escritura datada de 30/12/2004, do Primeiro Tabelião de Notas da Comarca de Mauá, o imóvel foi vendido a WILSON ROSINELLI – CPF n° 919.029.168-91, casado pelo regime de comunhão parcial de bens, com SUELI FRUGERI ROSINELLI – CPF n° 056.049.658-39; **5.** Foram digitalizados os autos físicos do processo híbrido n° 0010404-22.2012.8.26.0348 conforme certidão de fls. 268, sendo que o processo físico compõe as fls. 272/833 conforme certidão de fls. 835; **6.** Conforme petição de fls. 617 (fls. 271 autos físicos) e o INSTRUMENTO PARTICULAR DE COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA de fls. 622/623 (fls. 274/275 autos físicos), WILSON ROSINELLI – CPF n° 919.029.168-91 e SUELI FRUGERI ROSINELLI – 056.049.658-39, firmaram em 14/10/2011 por instrumento particular o compromisso de vender o imóvel à CÉLIA JANDIRA CAMARGO MALUF – CPF n° 140.575.648-96; **7.** Nos termos da respeitável decisão de fls. 625 (fls. 277 autos físicos) assim restou decidido: “O compromisso de compra e venda juntado a fls. 274/275 demonstra que a ré realmente figura como promitente comprador de imóvel consistente no apartamento n° 31, Condomínio Zanela, sito à Rua Almirante Tamandaré, 227, Mauá-SP. Referido imóvel, inclusive, consta da declaração de imposto de renda da executada como sendo de sua propriedade. Com isso, defiro a penhora sobre os direitos que a executada possui sobre o imóvel em questão. Lavre-se o termo, ficando a executada nomeada como depositária.” o termo foi lavrado às fls. 626 (fls. 278 autos físicos); **8.** Nos termos da respeitável decisão de fls. 767/768 (fls. 404/405 autos físicos) restou decidido que: “O arrematante arcará com os eventuais débitos pendentes que recaiam sobre o bem, exceto os decorrentes de débitos fiscais e tributários, nos termos do artigo 130, do CTN.”; **9.** Nos termos da respeitável decisão de fls. 787 (fls. 424 autos físicos) restou decidido que: “Não havendo registro do compromisso de compra e venda junto à matriculado imóvel, basta intimação dos proprietários acerca dos leilões, nos termos do artigo 804, § 3º, do CPC, a ser promovida pelo próprio leiloeiro.”; **10.** Conforme petição de fls. 789/790 (fls. 426/427 autos físicos), os proprietários tabulares do imóvel WILSON ROSINELLI – CPF n° 919.029.168-91 e SUELI FRUGERI ROSINELLI – CPF n° 056.049.658-39, esclarecem que estão cientes da penhora e avaliação do imóvel, bem como: “2. Informam ainda que todas as cláusulas contratuais objetos do Instrumento Particular de Compra e Venda do Imóvel, fls. 274/275, objeto da penhora, foram regular e tempestivamente cumpridas, bem como os valores pactuados foram quitados não havendo nenhuma pendência ou ônus dos Promitentes Compradores/Executados para com os Promitentes Vendedores. Desta feita, esclarecem que não há óbice quanto a realização do praxeamento do imóvel.”; **11.** Nos termos da respeitável decisão de fls. 796 (fls. 433 autos físicos) restou decidido que: “Fls.

426/427 (petição de WILSON ROSINELLI): Ciência às partes acerca do informado por Wilson Rosinelli quanto ao integral cumprimento do contrato de compra e venda celebrado com os executados.”; **12.** Conforme manifestação de fls. 45/47 (autos digitais) os Exequentes informam o descumprimento do acordo e o valor devido para novembro de 2.022 de R\$ 141.000,00 (cento e quarenta e um mil reais); **13.** Nos termos da respeitável decisão de fls. 868: “No 2º pregão não serão admitidos lances inferiores a 60% do valor da avaliação e a alienação se dará pelo maior lance ofertado, respeitadas as demais condições já dispostas nos autos a respeito da realização dos leilões. O pregão será realizado exclusivamente por meio eletrônico, através do portal do leiloeiro, nos quais serão captados os lances. Quanto ao valor dos direitos penhorados nos autos, observe-se o disposto na decisão de fls. 240/242 que fixou o valor para 02/2024, bem como, que o bem que será levado a hasta pública são os direitos titularizados pela executada decorrentes do compromisso de compra e venda acostado aos autos.” **14.** Nos termos da respeitável decisão de fls. 170/172 restou decidido sobre a exceção de pré-executividade apresentada pela Executada CÉLIA JANDIRA CAMARGO MALUF – CPF nº 140.575.648-96 que: “Por tais fundamentos, afasto a alegação de impenhorabilidade, por se tratar de bem de família, do imóvel penhorado nos autos, ante a renúncia manifestada pela executada do benefício previsto no artigo 1º, da Lei 8.009/90.”; **15.** 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.

DA VERIFICAÇÃO DOS DIREITOS OBJETO DO LEILÃO - Constitui ônus dos interessados em participar da hasta pública examinar o processo físico e o digital nº **0010404-22.2012.8.26.0348** da **05ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE MAUÁ/SP** bem como o objeto do leilão 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 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 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.

Sendo o lance vencedor pago em prestações nos termos do artigo 895, §1º, última parte, do Código de Processo Civil, o parcelamento será garantido por hipoteca sobre o próprio imóvel ou, se bem móvel, por caução idônea a ser prestada.

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.

Caso haja acordo entre as partes ou pagamento da dívida pela parte executada ou por terceiro após a alienação do bem, nos termos do artigo 7º, §3º, da Resolução nº 236 do CNJ – Conselho Nacional de Justiça o leiloeiro fará jus ao recebimento da comissão estabelecida pelo juízo.

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.”. O arrematante que não pagar o lance vencedor fica obrigado a pagar a comissão do leiloeiro público sobre 5% (cinco por cento) do lance ofertado, além de outra sanção a ser aplicada pelo(a) juiz(a) da causa, bem como não poderá participar de leilão e poderá ser investigado sobre a prática do crime previsto no artigo 358, do Código Penal.

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 artigo 358, do Código Penal.

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 **CÉLIA JANDYRA CAMARGO MALUF** – CPF nº 140.575.648-96, **WILSON ROSINELLI**, - CPF nº 919.029.168-91, **SUELI FRUGERI ROSINELLI** - CPF nº 056.049.658-39, **CONDOMÍNIO ZANELLA, EVENTUAIS OCUPANTES DO IMÓVEL** bem como a **PREFEITURA DE MAUÁ/SP** e demais credores e interessados, **INTIMADOS da penhora, avaliação e do pracemento 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.** Dos autos não consta a menção à causa ou à recurso 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. **Dr. RODRIGO SOARES** Juiz de Direito.