

EDITAL DE LEILÃO JUDICIAL - 688/2025

EDITAL DE 1ª e 2ª PRAÇA de bem imóvel e de intimação do executado **ESPÓLIO DE LINDOLOR FRANCISCO ALVES** – CPF nº 209.868.408-82 na pessoa de sua inventariante **CRISTINA DAS GRAÇAS ALVES** – CPF nº 088.884.118-36 e demais interessados.

O MM. Juiz de Direito **Dr. THOMAZ CORREA FARQUI** 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 ação de execução de título extrajudicial ajuizada por **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO VILA VELHA** contra **ESPÓLIO DE LINDOLOR FRANCISCO ALVES – Processo de Execução nº 1004744-70.2019.8.26.0223** 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, por meio do Leiloeiro Público GEORGIOS ALEXANDRIDIS através de 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 03 de junho de 2.025, às 14h00, e com término no dia 06 de junho 2.025, 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 06 de junho de 2.025, às 14h00, e com término no dia 03 de julho de 2.025, 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 respeitável decisão de fls. 308/309), o imóvel abaixo descrito conforme condições de venda constantes do presente edital.

IMÓVEL: APARTAMENTO nº 42 – DUPLEX, localizado no 4º andar ou 5º pavimento e no andar de cobertura ou 6º pavimento do EDIFÍCIO VILA VELHA “I”, situado à Rua França Pinto nº 245, no Jardim São Miguel, nesta cidade, distrito, município e comarca de Guarujá, com a área útil de 196,73 metros quadrados, a área comum de 32,00 metros quadrados, encerrando a área total construída de 228,73 metros quadrados, correspondendo-lhe um fração ideal de 12,05% ou 74,14 metros quadrados no terreno e demais coisas de uso comum do condomínio; confrontando no 4º andar ou 5º pavimento, de quem da Rua França Pinto olha para o prédio, pela frente, com o hall de circulação e apartamento de final “1” do andar e com o poço do elevador; do lado direito com a área de recuo lateral direito da construção; do lado esquerdo, também com o poço do elevador e com o apartamento de final “4” do andar, e nos fundos com a área de recuo posterior da construção e no andar de cobertura ou 6º pavimento, confronta de quem da mesma Rua França Pinto olha para o prédio, pela frente, com o apartamento nº 41, escadaria e casa de máquinas; dos lados direito e esquerdo e nos fundos com terreno do condomínio em virtude dos recuos laterais e de fundos da construção. Cabendo-lhe ainda, o direito de uso de uma vaga na garagem coletiva do edifício, para guarda de um carro de passeio. Cadastro na Prefeitura do Município do Guarujá sob o contribuinte nº 3-0026-004-016. **Matrícula do Imóvel nº 36.699, do Oficial de Registro de Imóveis de Guarujá/SP.**

Endereço: Rua França Pinto, nº 245, Apartamento Duplex nº 42, Condomínio Edifício Vila Velha, bairro da Enseada, Guarujá/SP – CEP: 11440-510.

AVALIAÇÃO: R\$ 683.221,36 (seiscentos e oitenta e três mil e duzentos e vinte e um reais e trinta e seis centavos) – válido para abril de 2025 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. De acordo com o Laudo de Avaliação de fls. 232/265, o imóvel foi avaliado em R\$ 591.422,00 (quinhentos e noventa e um mil, quatrocentos e vinte e dois reais) – válido para março/2022; **2.** Conforme certidão de valor venal emitida em 25/02/2025 perante a municipalidade de Guarujá/SP, o imóvel de contribuinte nº 3-0026-004-016 tem como titular o ESPÓLIO DE LINDOLOR FRANCISCO ALVES – CPF nº 209.868.408-82; **3.** De acordo com consulta no site da Prefeitura de Guarujá em 25/02/2025, consta a informação de que o imóvel conta com débitos de IPTU dos exercícios de 2015 a 2024 totalizam o montante de R\$ 113.739,65 (cento e treze mil, setecentos e trinta e nove reais e sessenta e cinco centavos), indicando a existência de execuções fiscais já ingressadas, ainda, de acordo com consulta no site da Prefeitura de Guarujá em 25/02/2025, o imóvel conta com débito de IPTU do exercício atual de 2025 da parcela única vencida em 15/01/2025 de R\$ 11.915,52 (onze mil, novecentos e quinze reais e cinquenta e dois centavos); **4.** Conforme Av.02/36.699 da Matrícula do Imóvel nº 36.699 do Oficial de Registro de Imóveis de Guarujá/SP consta que o imóvel acha-se cadastrado na Prefeitura Municipal de Guarujá/SP sob o nº 3-0026-004-016; **5.** Conforme R.05/36.699 da Matrícula do Imóvel nº 36.699 do Oficial de Registro de Imóveis de Guarujá/SP consta que o imóvel foi adquirido por LINDOLOR FRANCISCO ALVES – CPF nº 209.868.408-82 casado sob o regime da separação de bens, na vigência da Lei 6.515/77 com HELENA BOSSOLANI ALVES – CPF nº 673.679.688-15; **6.** Consta na Av.06/36.699 da Matrícula do Imóvel nº 36.699 do Oficial de Registro de Imóveis de Guarujá/SP consta a penhora oriunda da presente demanda; **7.** Conforme certidão de óbito juntada às fls. 184, LINDOLOR FRANCISCO ALVES – CPF nº 209.868.408-82 faleceu em 09/04/2020. Conforme fls. 185/186 consta cópia da decisão prolatada nos autos do processo de inventário nº 1002118-04.2020.8.26.0010 em trâmite perante a 01ª Vara da Família e Sucessões do Foro Regional do Ipiranga da Comarca de São Paulo/SP, nomeando HELENA BOSSOLANI ALVES – CPF nº 673.679.688-15 para o cargo de inventariante dos bens deixados pelo espólio de LINDOLOR FRANCISCO ALVES – CPF nº 209.868.408-82. Conforme manifestação de fls. 354 foi dada a notícia do falecimento de HELENA BOSSOLANI ALVES – CPF nº 673.679.688-15 ocorrido em 10/09/2022, conforme certidão de óbito de fls. 436. Conforme cópia de fls. 439 consta a decisão prolatada nos autos do processo de inventário nº 1002118-04.2020.8.26.0010 em trâmite perante a 01ª Vara da Família e Sucessões do Foro Regional do Ipiranga da Comarca de São Paulo/SP, nomeando a herdeira FABIANA DAS GRAÇAS ALVES – CPF nº 213.932.508-74 para o cargo de inventariante dos bens deixados pelo espólio de LINDOLOR FRANCISCO ALVES – CPF nº 209.868.408-82. Conforme cópia de fls. 448 consta a decisão prolatada nos autos do processo de inventário nº 1002118-04.2020.8.26.0010 em trâmite perante a 01ª Vara da Família e Sucessões do Foro Regional do Ipiranga da Comarca de São Paulo/SP, nomeando a herdeira ELIZABETE DAS GRAÇAS ALVES PRESA – CPF nº 066.118.808-60 para o cargo de inventariante dos bens deixados pelo espólio de LINDOLOR FRANCISCO ALVES – CPF nº 209.868.408-82; **8.** Restou decidido às fls. 457: “1 - Fls. 446/456: Providencie a serventia a exclusão de todos os representantes do Espólio de Lindolor Francisco Alves, deixando apenas a inventariante Elizabete das Graças Alves Presa (fls. 448)”. Expedida carta de intimação da penhora e avaliação às fls. 471 para

ELIZABETE DAS GRAÇAS ALVES PRESA – CPF nº 066.118.808-60, foi a mesma recepcionada em 20/04/2023 conforme Aviso de Recebimento – AR de fls. 474; **9.** Em pesquisa realizada no processo de inventário nº 1002118-04.2020.8.26.0010 em trâmite perante a 01ª Vara da Família e Sucessões do Foro Regional do Ipiranga da Comarca de São Paulo/SP foi evidenciado que por decisão de fls. 816 daqueles autos, proferida em 22/10/2024 restou decidido que: “1) Fls. 814: nomeio a herdeira Cristina das Graças Alves inventariante do espólio de Lindolor Francisco Alves em substituição à anterior. Fica a parte expressamente cientificada de que, em virtude desta nomeação, deverá bem e fielmente exercer a sua função, estando dispensada a formalização do compromisso. Servirá a presente decisão como termo e certidão de inventariante, para os devidos e legais fins, até o julgamento, por sentença, da partilha.”; **10.** Conforme cópia juntada às fls. 368 da decisão proferida nos autos do processo de inventário nº 1002118-04.2020.8.26.0010 em trâmite perante a 01ª Vara da Família e Sucessões do Foro Regional do Ipiranga da Comarca de São Paulo/SP, restou lá decidido que: “Fls.490: Alega a inventariante que não há meação, posto que foram casados com separação obrigatória de bens e não houve constituição de patrimônio com esforço comum. No caso, a inventariante é a própria viúva, pelo que não verifico óbice em se acolher sua alegação de que não há direito de meação. Considerando outrossim que as dívidas do espólio superam em muito o valor dos bens, entendo desnecessária a apresentação de esboço de partilha. Diante do exposto, concedo prazo de 15 dias para a inventariante apresentar as dívidas em ordem de pagamento, observando-se a ordem legal, bem como informando como serão pagas.”; **11.** Conforme fls. 461/466 foi juntada cópia da Escritura de Nomeação de Inventariante Cumulada com Obrigação de Receber Coisa Certa do Espólio de HELENA BOSSOLANI ALVES, lavrada em 23/09/2022 na qual nomeada como inventariante a herdeira-filha FABIANA DAS GRAÇAS ALVES – CPF nº 213.932.508-74, sendo que às fls. 475/481 foi apresentada exceção de pré-executividade pelo Espólio de HELENA BOSSOLANI ALVES – CPF nº 673.679.688-15. Conforme restou decidido às fls. 532: “Dos documentos juntados aos autos, é possível verificar que nos autos do inventário o imóvel objeto da lide de fato foi reconhecido como de titularidade exclusiva do espólio de Lindolor. Verifica-se da exceção de pré-executividade que o único pleito é de exclusão do Espólio de Helena do polo passivo da ação. Tratando-se de obrigação propter rem, necessária a conferência da matrícula atualizada do imóvel para fins de verificar a atual propriedade do bem (artigo 373 e 320 do CPC). Ressalto, desde já, que eventual exclusão da executada Helena do polo não invalida os atos processuais já praticados nos autos, subsistindo a penhora do bem imóvel e a determinação de sua alienação judicial assim que sanada a questão da composição do polo.”; **12.** Conforme restou decidido às fls. 554/555 foi julgada improcedente a exceção de pré-executividade, sendo interposto recurso de agravo de instrumento nº 2163689-55.2024.8.26.0000 julgado conforme copia do acórdão juntado às fls. 563/566 assim ementado: “EMENTA Despesas de condomínio. Execução por título extrajudicial. Exceção de pré-executividade. Direcionamento contra a viúva do proprietário. Ilegitimidade passiva reconhecida. Recurso provido.” Com certidão de trânsito em julgado juntada às fls. 576; **13.** Nos termos da petição de fls. 570/571 apresentada em 13 de agosto de 2024 e planilha de fls. 572/574 o valor atualizado do débito em execução é de R\$ 296.697,59 (duzentos e noventa e seis mil, seiscentos e noventa e sete reais e cinquenta e nove centavos); **14.** 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 de Execução nº 1004744-70.2019.8.26.0223** 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

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 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 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 conterà, 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 encerramento do leilão. 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 a 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.

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 TJSP, do Conselho Nacional de Justiça – CNJ 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, Belenzinho, São Paulo/SP, ou ainda, pelo telefone (11) 3241-0179 (11)98264-4222 e e-mail: contato@alexandridisleiloes.com.br.

Ficam **ESPÓLIO DE LINDOLOR FRANCISCO ALVES** – CPF nº 209.868.408-82 na pessoa de sua inventariante **CRISTINA DAS GRAÇAS ALVES** – CPF nº 088.884.118-36, **EVENTUAIS OCUPANTES DO IMÓVEL**, bem como a **PREFEITURA DE GUARUJÁ/SP** e **EVENTUAIS 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.** 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), bem como analisar o processo em que foi determinada a realização do leilão e eventuais ações relacionadas. Correrão por conta do arrematante as despesas e os custos relativos à desmontagem, remoção, transporte, transferência patrimonial dos bens arrematados, transferência de propriedade, regularização documental perante os órgãos públicos e baixa de gravames e imissão na posse serão de responsabilidade do arrematante, junto à MM. Juíza da causa ou quem competente. Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei. **Dr. THOMAZ CORREA FARQUI** Juiz de Direito.