

EDITAL DE LEILÃO JUDICIAL – id 636/2024

EDITAL DE 1ª e 2ª PRAÇA de bem móvel e de intimação do executado **ANDRÉ PASCHOAL SILVEIRA MORAES** – CPF nº 077.288.568-04 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 da Carta Precatória movida por **FRANCISCA ERUZIA DA SILVA** contra **ANDRÉ PASCHOAL SILVEIRA MORAES – Processo nº 0005624-11.2021.8.26.0223** em 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 **1º Leilão com início no dia 26 de agosto de 2.024, às 13h00 e com término no dia 29 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 **2º Leilão com início no dia 29 de agosto de 2.024, às 13h00, e com término no dia 18 de setembro 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, parágrafo único, do CPC e decisão de fls. 105/107), 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.

BEM: NUA PROPRIEDADE DO APARTAMENTO nº 53, localizado no 5º andar ou 7º pavimento, do Edifício Arlete, localizado na Avenida Leomil, nº 1.515, confronta-se de quem do apartamento olha para a Avenida Leomil, pela frente com a avenida Leomil, pela direita com o apartamento de final “4” do respectivo andar, pelos fundos com o corredor de circulação do andar, e pela esquerda com o apartamento de final “2” do respectivo andar, contém a área útil de 52,260ms², a área comum de 16,159ms², e a área total construída de 68,419ms², correspondendo-lhe a fração ideal de 1,4374% no terreno e demais coisas de uso comum do condomínio (Conforme Av.02/02.585 e Av.07/02.585). **Certidão da Matrícula do Imóvel nº 02.585 do Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Guarujá/SP. Inscrito na Prefeitura de Guarujá/SP sob o contribuinte nº 0-0020-007-041**

Endereço: Avenida Leomil nº 1.515, apartamento nº 53, Pitangueiras, Guarujá/SP – CEP 11410-162

AVALIAÇÃO: R\$ 262.670,40 (duzentos e sessenta e dois mil, seiscentos e setenta reais e quarenta centavos) válido para o mês de junho 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. A presente carta precatória com objetivo de avaliação e praxeamento do imóvel de matrícula nº 02.585 do Oficial de Registro de Imóveis de Guarujá/SP é oriunda dos autos do cumprimento de sentença nº 0093948-60.2018.8.26.0100 em trâmite perante a 11ª Vara Cível do Foro Central da Comarca de

São Paulo/SP; **2.** Conforme laudo de avaliação juntado às fls. 50/79 e fls. 89/92 o imóvel foi avaliado em R\$ 231.751,29 (duzentos e trinta e um mil, setecentos e cinquenta e um reais e vinte e nove centavos) para o mês de dezembro de 2021; **3.** Conforme consta do laudo de avaliação de fls. 50/79 “O apartamento no 53, localizado no 5o pavimento do Edifício Arlete, segundo o título dominial (matrícula 2.585/CRI de Guarujá) tem área privativa de 52,260m2, área comum de 16,129m2, correspondendo-lhe no condomínio a fração ideal de 1,4374%. O Edifício Arlete não dispõe de vagas de garagem.”; **4.** Conforme consulta no site da Prefeitura de Guarujá/SP em 01/07/2024 consta que para o imóvel de inscrição imobiliária nº 0-0020-007-041 o IPTU – Imposto Predial e Territorial Urbano do ano de 2024 consta como pago: “Carnê Pago em Cota Única em 10/01/2024 Valor: R\$ 3.279,84”; **5.** Conforme consulta no site da Prefeitura de Guarujá/SP em 01/07/2024 foi emitida a CERTIDÃO NEGATIVA DE DÉBITOS DE TRIBUTOS IMOBILIÁRIOS para o imóvel de inscrição imobiliária nº 0-0020-007-041; **6.** Conforme Av.02/02.585 da Certidão da Matrícula do Imóvel nº 02.585 do Oficial de Registro de Imóveis de Guarujá/SP ficou constando que no Edifício Arlete, sob o nº 1.515 da Avenida Leomil, em Guarujá, foi construído o Apartamento nº 53, localizado no 5º andar ou 7º pavimento, confronta-se de quem do apartamento olha para a Avenida Leomil, pela frente com a avenida Leomil, pela direita com o apartamento de final “4” do respectivo andar, pelos fundos com o corredor de circulação do andar, e pela esquerda com o apartamento de final “2” do respectivo andar, contém a área útil de 52,260ms2, a área comum de 16,129ms2, e a área total construída de 68,419ms2, correspondendo-lhe a fração ideal de 1,4374% no terreno e demais coisas de uso comum do condomínio; **7.** Conforme Av.04/02.585 da Certidão da Matrícula do Imóvel nº 02.585 do Oficial de Registro de Imóveis de Guarujá/SP consta que por determinação judicial foi efetuado o cancelamento do registro da escritura de especificação, Instituição e Convenção do Condomínio Edifício ARLETE, bem como averbado o “reconhecimento do direito dos condôminos do edifício Esmeralda à Servidão de utilização da garagem existente no sub-solo do Edifício Arlete, consoante decisão do Juízo de Direito da 02ª Vara desta comarca proferida nos autos da Ação Ordinária de Anulação de Ato Jurídico que Vicente Teixeira e outros moveram contra o Condomínio Edifício Arlete e outros (proc. nº 2.507/79) decisão essa confirmada pelo V. Acórdão proferido em 06/ de fevereiro de 1985) pelo 1º Tribunal de Alçada de São Paulo, o qual transitou em julgado em 27 de março de 1985; **8.** Conforme Av.05/02.585 da Certidão da Matrícula do Imóvel nº 02.585 do Oficial de Registro de Imóveis de Guarujá/SP consta que o imóvel encontra-se cadastrado na Prefeitura Municipal de Guarujá/SP sob o nº 0-0020-007-041; **9.** Conforme Av.07/02.585 da Certidão da Matrícula do Imóvel nº 02.585 do Oficial de Registro de Imóveis de Guarujá/SP consta que conforme escritura de instituição e especificação de condomínio do Edifício Arlete, o apartamento nº 53, possui uma área comum de 16,159ms2, e não como constou da descrição objeto da Av.02, bem como para constar que o REGISTRO ANTERIOR do imóvel da presente matrícula, é R.05 datado de 29/11/1993, na matrícula nº 5.571, deste cartório, e não como constou da abertura desta, a qual fica retificada quanto a estes particulares e ratificada em todos os seus demais termos e dizeres; **10.** Conforme R.11/02.585 da Certidão da Matrícula do Imóvel nº 02.585 do Oficial de Registro de Imóveis de Guarujá/SP pela escritura de inventário e partilha a nua propriedade do imóvel foi partilhada a ANDRÉ PASCHOAL SILVEIRA MORAES – CPF nº 077.288.568-04, casado no regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº 6.515/77 com REGINA CELIA SERIACOPI – CPF nº 127.270.908-62 e PATRÍCIA PASCHOAL SILVEIRA MORAES – CPF nº 115.617.248-90, qualificada como solteira. Na proporção de 50% a cada herdeiro filho; **11.** Conforme R.12/02.585 da Certidão da Matrícula do Imóvel nº 02.585 do Oficial de Registro de Imóveis de Guarujá/SP pela

escritura de inventário e partilha o usufruto do imóvel objeto desta matrícula foi partilhado a DOROTIL PASCHOAL SILVEIRA MORAES – CPF nº 022.871.438-90, qualificada como viúva; **12.** Conforme Av.13/02.585 da Certidão da Matrícula do Imóvel nº 02.585 do Oficial de Registro de Imóveis de Guarujá/SP, consta a averbação da penhora oriunda do autos da Execução Civil, processo nº 0093948-60.2018.8.26.0100, requerida por FRANCISCA ERUZIA SILVA – CPF nº 187.986.968-31 contra ANDRE PASCHOAL SILVEIRA MORAES – CPF nº 077.288.568-04, penhora que recaiu sobre uma parte ideal de 50% do imóvel; **13.** Aplica-se ao presente caso o quanto estabelecido no art. 843, do Código de Processo Civil que dispõe que: “Tratando-se de penhora de bem indivisível, o equivalente à quota-parte do coproprietário ou do cônjuge alheio à execução recairá sobre o produto da alienação do bem. §1º É reservada ao coproprietário ou ao cônjuge não executado a preferência na arrematação do bem em igualdade de condições. § 2º Não será levada a efeito expropriação por preço inferior ao da avaliação na qual o valor auferido seja incapaz de garantir, ao coproprietário ou ao cônjuge alheio à execução, o correspondente à sua quota-parte calculado sobre o valor da avaliação.” Para o exercício do direito de preferência, devem os coproprietários quando da realização do cadastro no site www.alexandridisleiloes.com.br, entrarem em contato com o Leiloeiro Público e sua equipe para as orientações necessárias.

DA VERIFICAÇÃO DOS DIREITOS OBJETO DO LEILÃO - Constitui ônus dos interessados em participar da hasta pública examinar os autos da presente **Carta Precatória – processo nº 0005624-11.2021.8.26.0223** 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 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 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 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 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 **ANDRÉ PASCHOAL SILVEIRA MORAES** – CPF nº 077.288.568-04, **REGINA CELIA SERIACOPI** – CPF nº 127.270.908-62, **PATRÍCIA PASCHOAL SILVEIRA MORAES** – CPF nº 115.617.248-90, **DOROTIL PASCHOAL SILVEIRA MORAES** – CPF nº 022.871.438-90, **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO ARLETE** – qualificações ignoradas, **EVENTUAIS OCUPANTES DO IMÓVEL, PREFEITURA MUNICIPAL DE GUARUJÁ/SP** e demais credores e interessados, **INTIMADOS da penhora, avaliação e do praceamento 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 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, 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.