

EDITAL DE LEILÃO JUDICIAL – 701/2025

EDITAL DE 1ª e 2ª PRAÇA de bem imóvel e de intimação dos executados **MARIA AUXILIADORA DE CARVALHO E SILVA VOLPE** – CPF nº 289.002.038-00, **ESPÓLIO DE FRANCISCO ROBERTO MATALLO** – CPF nº 414.672.488-00, representado por **GUILHERME BELTRAM MATALLO** – CPF nº 316.846.188-19, **CHRISTIANE MATALLO** – CPF nº 158.480.308-80 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 do processo de cumprimento de sentença promovida por **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO BOULEVARD CENTER** em face de **MARIA AUXILIADORA DE CARVALHO E SILVA VOLPE** e **ESPÓLIO DE FRANCISCO ROBERTO MATALLO**, representado por **GUILHERME BELTRAM MATALLO** e **CHRISTIANE MATALLO** – **Processo nº 0006368-40.2020.8.26.0223** 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 11 de agosto de 2.025, às 14h00, e com término no dia 14 de agosto de 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 14 de agosto de 2.025, às 14h00, e com término no dia 04 de setembro 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 do CPC e decisão de fls. 315/316), 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.

IMÓVEL – BOX nº 609, localizado no 6º andar, do CONDOMINIO EDIFÍCIO BOULEVARD CENTER, situado à Rua Petrópolis nº 169, município e comarca de Guarujá-SP; contendo a área útil de 12,00ms², área comum de 8,75ms², área total de 20,75ms², correspondendo-lhe a fração ideal no terreno de 0,0599%, confrontando pela frente com a área de circulação, pelo lado direito com o box nº 610, pelo lado esquerdo com o box nº 608 e pelos fundos com o recuo da construção em relação ao alinhamento da Rua Petrópolis. **Certidão da Matrícula do Imóvel nº 51.674 (CNM: 120469.2.0051674-65) do Oficial de Registro de Imóveis de Guarujá/SP. Cadastrado junto à Prefeitura Municipal de Guarujá/SP sobre o contribuinte nº 0-0032-001-355.**

Endereço: Rua Mário Ribeiro, nº 810, esquina com a Rua Petrópolis, nº 169, Centro, Guarujá/SP – CEP: 11410-300.

AVALIAÇÃO: R\$ 34.826,83 (trinta e quatro mil e oitocentos e vinte e seis reais e oitenta e três centavos) – válido para o mês de junho de 2025 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. De acordo com o laudo de avaliação realizado pela perita judicial às fls. 294/306, o Box de garagem nº 609 foi avaliado em R\$ 32.000,00

(trinta e dois mil reais) para o mês de julho de 2023, restando homologado em decisão de fls. 315/316; **2.** Conforme o laudo de avaliação às fls. 294/306: “2.1 – Localização O imóvel está localizado na Rua Mario Ribeiro, sob o nº 810, esquina com a Rua Petrópolis nº 169, bairro de Pitangueiras, Guarujá/SP” ... “2.2 - Caracterização O Edifício Boulevard Center possui entrada para a Rua Mario Ribeiro e para a Rua Petrópolis. Trata-se de condomínio uso misto, com shopping comercial no térreo e apartamentos residenciais tipo “flat” nos pavimentos superiores, com entradas distintas. Na parte residencial é composto por onze (11) pavimentos tipo, (11º ao 21º andar) distribuídos por treze (13) apartamentos por andar, totalizando 143 unidades. Do térreo ao 9º pavimento é composto por garagem coletiva com manobrista, com acesso através de elevador de dois de carros. O 10º pavimento possui área de lazer com piscina, sauna, salão de festas e salão de jogos. O Box nº 609 corresponde a uma vaga não demarcada nos pavimentos destinados às garagens, com acesso através de elevador de carros e com manobrista. Possui área útil de 12,00 m², área comum de 8,75 m², área total de 20,75 m² e fração ideal de terreno de 0,0599%.”; **3.** Conforme Certidão de Valor Venal do Imóvel – 2025, emitida em 26/05/2025 através do site da municipalidade de Guarujá/SP, o imóvel tem Inscrição Municipal nº 0-0032-001-355, lançado em nome de ESPÓLIO DE FRANCISCO ROBERTO MATALLO, imóvel situado na R PETRÓPOLIS nº 00169, 00 0000 – PITANGUEIRAS, GARAGEM 609, contendo área de terreno de 1,74m2 e área edificada de 20,75m2. Eventual regularização da construção perante o registro imobiliário ou demais órgãos públicos ficará a cargo do arrematante. A presente venda realizada em caráter “ad corpus”; **4.** Conforme extrato de débitos emitido no site da Municipalidade de Guarujá/SP em 26/05/2025, consta débitos de IPTU – Imposto Predial e Territorial Urbano inscritos em dívida ativa entre os anos de 1994 a 1997 e de 2000 a 2024, para o imóvel de inscrição nº 0-0032-001-355, totalizando o valor de R\$ 53.457,40 (cinquenta e três mil e quatrocentos e cinquenta e sete reais e quarenta centavos). Para o ano de 2025 constam débitos de IPTU - Imposto Predial e Territorial Urbano para o imóvel de inscrição imobiliária nº 0-0032-001-355 no valor da cota única expirada de R\$ 461,87 (quatrocentos e sessenta e um reais e oitenta e sete centavos), bem como consta 5 parcelas vencidas dos meses de janeiro a maio, no valor somado de R\$ 231,31 (duzentos e trinta e um reais e trinta e um centavos) e com parcelas vincendas dos meses de junho a dezembro, somando o valor de R\$ 269,36 (duzentos e sessenta e nove reais e trinta e seis centavos); **5.** Conforme R.03/51.674 da Matrícula do Imóvel nº 51.674 (CNM: 120469.2.0051674-65) do Oficial de Registro de Imóveis de Guarujá/SP, consta a VENDA do referido imóvel à FRANCISCO ROBERTO MATALLO – CPF nº 414.672.488-00, casado sob regime de comunhão universal de bens, antes da lei 6.515/77, com MARIA AUXILIADORA MATALLO à época dependente do CPF do marido); **6.** Conforme Av.04/51.674 da Matrícula do Imóvel nº 51.674 (CNM: 120469.2.0051674-65) do Oficial de Registro de Imóveis de Guarujá/SP, foi averbada a SEPARAÇÃO de FRANCISCO ROBERTO MATALLO e MARIA AUXILIADORA MATALLO, voltando a assinar o nome solteira, qual seja, MARIA AUXILIADORA DE CARVALHO E SILVA VOPE, expedida aos 22 de agosto de 2022 pelo 2º Ofício Cível do Foro Central da Comarca de Guarujá-SP; **7.** Conforme Av.05/51.674 da Matrícula do Imóvel nº 51.674 (CNM: 120469.2.0051674-65) do Oficial de Registro de Imóveis de Guarujá/SP, consta a penhora oriunda da presente demanda; **8.** Diante da informação da separação dos Executados, conforme Av.04/51.674 da Matrícula nº 51.674 (CNM: 120469.2.0051674-65) do Oficial de Registro de Imóveis de Guarujá/SP, sobreveio manifestação da executada MARIA AUXILIADORA DE CARVALHO E SILVA VOLPE – CPF nº 289.002.038-00 às fls. 383: “De todo modo ESCLARECE que conforme dito alhures é divorciada a décadas do Executado Francisco Roberto Matallo, que por sua vez é falecido e neste aspecto requer a juntada da cópia da Certidão de óbito do mesmo.”; **9.** Conforme se verifica às fls. 384, foi juntada aos autos a certidão de óbito

de FRANCISCO ROBERTO MATALLO – CPF nº 414.672.488-00, falecido em 25 de janeiro de 2020, constando que deixou dois filhos: Christiane Matallo e Guilherme Beltram Matallo. Restou decidido às fls. 389 que: “1 - A partir do falecimento da parte há necessidade de alteração do polo passivo para constar o Espólio, seus herdeiros ou sucessores. Assim, fica o processo suspenso nos termos do artigo 313, inciso I do CPC, até a habilitação dos herdeiros/sucessores, providenciando a parte interessada o necessário, em 15 (quinze) dias.”. Conforme manifestação de fls. 392/393 foi apresentada a qualificação dos herdeiros ESPÓLIO DE FRANCISCO ROBERTO MATALLO, quais sejam: GUILHERME BELTRAM MATALLO – CPF nº 316.846.188-19 e CHRISTIANE MATALLO – CPF nº 158.480.308-80, citados por meio das cartas de citação de fls. 411/412 e comprovantes de Aviso de Recebimento – Ars – de fls. 415/416; **10.** Conforme convenção condominial de fls. 449/506 observa-se que o CONDOMÍNIO EDIFÍCIO BOULEVARD CENTER é formado pelas seguintes partes: a) Conjunto Habitacional e de Serviços; b) Conjunto Comercial e c) Conjunto de Garagens. Conforme Cláusula 13ª. §1º - “Qualquer condômino poderá alienar livremente sua parte no edifício, independente de consulta ou preferência, em relação aos demais. §2º Os condôminos titulares de apartamentos não poderão alienar destacadamente, os boxes para estacionamentos de automóvel de passeio, que são indissolavelmente vinculados àquelas unidades autônomas”. Dos autos não consta que o BOX nº 609 esteja vinculado a qualquer apartamento. O arrematante se vincula a todas as disposições da convenção condominial de fls. 449/506; **11.** Conforme restou decidido às fls. 526: “O valor do IPTU e débitos condominiais devem recair sobre o preço da arrematação, por força da sub-rogação legal incidente. Ciência as partes.”; **12.** Conforme planilha de fls. 531/537 atualizada em 14/04/2025 o débito em execução era de R\$ 121.328,17 (cento e vinte e um mil e trezentos e vinte e oito reais e dezessete centavos); **13.** 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 digital de cumprimento de sentença nº **0006368-40.2020.8.26.0223** da **02ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE GUARUJÁ/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 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 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 lançamentos 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 Serra de Botucatu, nº 880, sala 1208, Tatuapé, São Paulo/SP, CEP 03317-000, ou ainda, pelo telefone (11) 3241-0179 e e-mail: contato@alexandridisleiloes.com.br.

Ficam **MARIA AUXILIADORA DE CARVALHO E SILVA VOLPE** – CPF nº 289.002.038-00, **ESPÓLIO DE FRANCISCO ROBERTO MATALLO** – CPF nº 414.672.488-00 representado por **GUILHERME BELTRAM MATALLO** – CPF nº 316.846.188-19 e **CHRISTIANE MATALLO** – CPF nº 158.480.308-80, **EVENTUAIS OCUPANTES DO IMÓVEL** bem como a **PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE GUARUJÁ/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.** 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. **Dra. GLADIS NAIRA CUVERO** Juíza de Direito.