

EDITAL DE LEILÃO JUDICIAL - 585/2023

EDITAL DE 1ª e 2ª PRAÇA de bem imóvel e de intimação da executada **ANTONIO CARLOS BARROS** – CPF nº 089.065.538-38 e demais interessados.

A MM. Juíza de Direito **GLADIS NAIRA CUVERO** da **02ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE GUARUJÁ**, 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 cumprimento de sentença ajuizada por **CONDOMÍNIO ESPAÇO COMERCIAL WASHINGTON** contra **ANTONIO CARLOS BARROS - Processo nº 1005727-11.2015.8.26.0223** 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, por meio do Leiloeiro Público **GEORGIOS ALEXANDRIDIS** – JUCESP nº 914, através de seu site leilões eletrônicos **ALEXANDRIDIS LEILÕES** (www.alexandridisleiloes.com.br) será levado a público pregão de venda e arrematação na **1ª Praça com início no dia 03 de outubro de 2.023, às 15h00, e com término no dia 06 de outubro de 2.023, 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 06 de outubro de 2.023, às 15h00, e com término no dia 26 de outubro de 2.023, 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 respeitável decisão de fls. 515/516), que deve ser monetariamente corrigido pelo índice do TJ/SP (Tabela Prática do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo), os direitos sobre o imóvel abaixo descrito conforme condições de venda constantes do presente edital.

LOTE 1 – BEM IMÓVEL – SALA nº 71, tipo VIII, localizada no 7º pavimento do edificio comercial “ESPAÇO COMERCIAL WASHINGTON”, situado na Rua Washington nº 140, na Vila Maia, nesta cidade, município e comarca de Guarujá-SP, possui área útil ou privativa de 37,1796 metros quadrados, a área comum de garagem de 12,0000 metros quadrados, a área comum de 24,6195 metros quadrados, a área total construída de 73,7991 metros quadrados, correspondendo-lhe uma fração ideal de terreno e das demais partes e coisas comuns do condomínio de 2,6151% do todo, cabendo o direito de uso de uma vaga, individual e indeterminada, na garagem coletiva do edificio. **Cadastrado pela Prefeitura de Guarujá/SP sob nº 0-0059-011-029. Matrícula do Imóvel nº 105.904, do Oficial de Registro de Imóveis de Guarujá/SP.**

Endereço: Rua Washington, nº 140, sala 71, Vila Maia, Guarujá/SP, CEP: 11410-150

AVALIAÇÃO: R\$ 304.907,89 (trezentos e quatro mil, novecentos e sete reais e oitenta e nove centavos) – válido para agosto/2023, momento de elaboração do presente edital, que 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 decisão de fls. 452 restou decidido que: “1 - Fls. 448/450: Diante da certidão supra, e constatado tratar-se de imóvel semelhante, penhorado e avaliado nos autos nº 1004517-22.2015.8.26.0223 em trâmite na 3ª Vara Cível local, defiro a prova emprestada, tomando por base o valor da avaliação no valor de R\$226.000,00, para junho de 2018, apresentada no respectivo laudo.”; **2.** Conforme fls. 881/892 foi juntada planilha de débito condominial da unidade 71 cujo valor é de R\$ 161.995,48 (cento e sessenta e um mil e novecentos e noventa e cinco

reais e quarenta e oito centavos) atualizado até julho de 2022; **3.** Conforme Av.02/105.905 da Certidão da Matrícula do Imóvel nº 105.904 do Oficial de Registro de Imóveis de Guarujá/SP matrícula - unidade 71 (LOTE 1) acha-se cadastrado pela Prefeitura Municipal de Guarujá sob o nº 0-0059-011-029; **4.** De acordo com consulta no site da Prefeitura de Guarujá, em 22 de agosto de 2023, recaem sobre o imóvel cadastrado sob o nº 0-0059-011-029 (LOTE 1 – SALA nº 71) débitos de IPTU dos exercícios de 2013 a 2022, já com ações ajuizadas e que totalizam o montante de R\$ 36.861,19 (trinta e seis mil, oitocentos e sessenta e um e dezenove centavos); **5.** De acordo com consulta no site da Prefeitura de Guarujá, em 22 de agosto de 2023, recaem sobre o imóvel cadastrado sob o nº 0-0059-011-029 (LOTE 1 – SALA nº 71), débitos de IPTU do exercício de 2023 no total de R\$ 3.150,13 (três mil cento e cinquenta e treze centavos); **6.** Conforme Av.04/105.905 da Certidão da Matrícula do Imóvel nº 105.904 do Oficial de Registro de Imóveis de Guarujá/SP matrícula - unidade 71 (LOTE 1) consta a averbação da penhora oriunda dos presentes autos; **7.** Conforme Av.05/105.905 da Certidão da Matrícula do Imóvel nº 105.904 do Oficial de Registro de Imóveis de Guarujá/SP matrícula - unidade 71 (LOTE 1) consta a averbação da penhora do imóvel nos autos da Execução Trabalhista processo nº 0013500-52.2005.5.02.0043 que CECÍLIO ALVES MARTINS – CPF nº 565.045.008-00 move em face de ANTONIO CARLOS BARROS – CPF nº 089.065.538-38; **8.** Conforme Av.06/105.905 da Certidão da Matrícula do Imóvel nº 105.904 do Oficial de Registro de Imóveis de Guarujá/SP matrícula - unidade 71 (LOTE 1) consta a notícia do ajuizamento de ação judicial de Cumprimento de Sentença – processo nº 1005727-11.2015.8.26.0223 promovida pelo CONDOMÍNIO ESPAÇO COMERCIAL WASHINGTON – CNPJ nº 19.716.634/0001-73 move em face de ANTONIO CARLOS BARROS – CPF nº 089.065.538-38; **9.** No curso do processo o Executado ANTONIO CARLOS BARROS – CPF nº 089.065.538-38 apresentou às fls. 739/740 a escritura pública declaratória de união estável com JENNIFER COUTINHO FABRI – CPF nº 377.816.048-65, informando às fls. 735/737 que “mantinha união estável, que perdurou por quase 10 anos, sendo que a mesma foi dissolvida, conforme se faz possível verificar no processo de Reconhecimento/Dissolução que tramita perante a 02ª. Vara da Família e Sucessões do Foro da Comarca de Guarulhos, sob o no 1000013-65.2019.8.26.0535.”, com cópia da sentença homologatória da dissolução de união estável às fls. 742. Conforme mandado de intimação de penhora de fls. 961/962 JENNIFER COUTINHO FABRI – CPF nº 377.816.048-65 foi intimada da penhora, sendo que às fls. 963 foi certificado o decurso de prazo para apresentação de impugnação/embarços.

LOTE 2 – BEM IMÓVEL - SALA nº 72, tipo IX, localizada no 7º pavimento do edificio comercial “ESPAÇO COMERCIAL WASHINGTON”, situado na Rua Washington nº 140, na Vila Maia, nesta cidade, município e comarca de Guarujá-SP, possuindo a área útil ou privativa de 32,3189 metros quadrados, a área comum de garagem de 12,0000 metros quadrados, a área comum de 21,8481 metros quadrados, a área total construída de 66,1670 metros quadrados, correspondendo-lhe uma fração ideal de terreno e das demais partes e coisas comuns do condomínio de 2,3207% do todo, cabendo o direito de uso de vaga, individual e indeterminada, na garagem coletiva do edificio. **Cadastrado pela Prefeitura de Guarujá/SP sob nº 0-0059-011-030. Matrícula do Imóvel nº 105.913, do Registro de Imóveis de Guarujá/SP.**

Endereço: Rua Washington, nº 140, sala 72, Vila Maia, Guarujá/SP, CEP: 11410-150

AVALIAÇÃO: R\$ 304.907,89 (trezentos e quatro mil, novecentos e sete reais e oitenta e nove centavos) – válido para agosto/2023 momento de elaboração do presente edital, que 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 decisão de fls. 452 restou decidido que: “1 - Fls. 448/450: Diante da certidão supra, e constatado tratar-se de imóvel semelhante, penhorado e avaliado nos autos nº 1004517-22.2015.8.26.0223 em trâmite na 3ª Vara Cível local, defiro a prova emprestada, tomando por base o valor da avaliação no valor de R\$ 226.000,00, para junho de 2018, apresentada no respectivo laudo.”; **2.** Conforme fls. 893/908 foi juntada planilha de débito condominial da unidade 72 cujo valor é de R\$ 196.614,73 (cento e noventa e seis mil e seiscentos e quatorze reais e setenta e três centavos) atualizado até julho de 2022; **3.** Conforme Av.02/105.913 da Certidão da Matrícula do Imóvel nº 105.913 do Oficial de Registro de Imóveis de Guarujá/SP matrícula - unidade 72 (LOTE 2) acha-se cadastrado pela Prefeitura Municipal de Guarujá sob o nº 0-0059-011-030; **4.** De acordo com consulta no site da Prefeitura de Guarujá, em 22 de agosto de 2023, recaem sobre o imóvel cadastrado sob o nº 0-0059-011-030 (LOTE 2 – sala 72), débitos de IPTU dos exercícios de 2013 a 2022, já com ações ajuizadas e que totalizam o montante de R\$ 40.363,63 (quarenta mil trezentos e sessenta e três e sessenta e três centavos); **5.** De acordo com consulta no site da Prefeitura de Guarujá, em 22 de agosto de 2023, recaem sobre o imóvel cadastrado sob o nº 0-0059-011-030 (LOTE 2 – sala 72), débitos de IPTU do exercício de 2023, no valor total de R\$ 2.879,46 (dois mil e oitocentos e setenta e nove e quarenta e seis centavos); **6.** Conforme Av.04/105913 da Certidão da Matrícula do Imóvel nº 105.904 do Oficial de Registro de Imóveis de Guarujá/SP matrícula unidade 72 (LOTE 2) consta a averbação da penhora oriunda dos presentes autos; **7.** Conforme Av.05/105.913 da Certidão da Matrícula do Imóvel nº 105.913 do Oficial de Registro de Imóveis de Guarujá/SP matrícula - unidade 72 (LOTE 2) consta a notícia do ajuizamento de ação judicial de Cumprimento de Sentença – processo nº 1005727-11.2015.8.26.0223 promovida pelo CONDOMÍNIO ESPAÇO COMERCIAL WASHINGTON – CNPJ nº 19.716.634/0001-73 move em face de ANTONIO CARLOS BARROS – CPF nº 089.065.538-38; **8.** No curso do processo o Executado ANTONIO CARLOS BARROS – CPF nº 089.065.538-38 apresentou às fls. 739/740 a escritura pública declaratória de união estável com JENNIFER COUTINHO FABRI – CPF nº 377.816.048-65, informando às fls. 735/737 que “mantinha união estável, que perdurou por quase 10 anos, sendo que a mesma foi dissolvida, conforme se faz possível verificar no processo de Reconhecimento/Dissolução que tramita perante a 02ª. Vara da Família e Sucessões do Foro da Comarca de Guarulhos, sob o nº 1000013-65.2019.8.26.0535.”, com cópia da sentença homologatória da dissolução de união estável às fls. 742. Conforme mandado de intimação de penhora de fls. 961/962 JENNIFER COUTINHO FABRI – CPF nº 377.816.048-65 foi intimada da penhora, sendo que às fls. 963 foi certificado o decurso de prazo para apresentação de impugnação/embargos.

DA VERIFICAÇÃO DOS DIREITOS OBJETO DO LEILÃO - Constitui ônus dos interessados em participar da hasta pública examinar o processo nº **1005727-11.2015.8.26.0223** 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.

Os lanços e dizeres inseridos na sessão on line correrão exclusivamente por conta e risco do usuário (artigo 279 das Normas Judiciais da E. Corregedoria Geral de Justiça).

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.

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, Normas de Serviço da Corregedoria Geral de Justiça do TJSP 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 **ANTONIO CARLOS BARROS** – CPF nº 089.065.538-38, **JENNIFER COUTINHO FABRI** – CPF nº 377.816.048-65, **CECÍLIO ALVES MARTINS** – CPF nº 565.045.008-0, **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 dos respectivos patronos.** Não consta dos autos haver recurso ou causa pendente de julgamento. 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 do imóvel e da construção perante o Registro de Imóveis, Prefeitura e demais órgãos Públicos,

transferência de propriedade, baixa de gravames e outros, imissão na posse serão de responsabilidade do arrematante. Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei. **GLADIS NAIRA CUVERO** Juíza de Direito.