

EDITAL DE LEILÃO JUDICIAL – id 640/2024

EDITAL DE 1ª e 2ª PRAÇA de bem imóvel e de intimação da executada **MARIA LUIZA DE MORAES** – CPF nº 140.260.228-62 e demais interessados.

O MM. Juiz de Direito **Dr. FERNANDO DE OLIVEIRA DOMINGUES LADEIRA** da **07ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE SÃO BERNARDO DO CAMPO/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 Cumprimento de Sentença movida por **NEUSA ANITA SAFRANY, ESPÓLIO DE JOSÉ SAFRANY JÚNIOR e ESPÓLIO DE MARIA SAFRANY** contra **MARIA LUIZA DE MORAES – Processo nº 0002707-68.2018.8.26.0564** em 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 **1º Leilão com início no dia 23 de setembro de 2.024, às 14h00 e com término no dia 26 de setembro de 2.024, às 14h00**, 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 26 de setembro de 2.024, às 14h00, e com término no dia 16 de outubro de 2.024, 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 50% (cinquenta por cento) do valor da avaliação (artigo 891, parágrafo único, do CPC e decisão de fls. 703), 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.

IMÓVEL: Uma casa, sob nº 74, da Rua Tres, no Parque Residencial Selecta, e seu respectivo terreno, medindo 6,25m de frente para a referida via pública; pelo lado direito, de quem da via olha para o imóvel, 25m da frente aos fundos, confrontando com a casa nº 68, pelo lado esquerdo 25m, na mesma posição, confrontando com a casa nº 80, e aos fundos 6,25m, com a casa 35 da qua quatro, perfazendo a área de 156,25m². **Matrícula do Imóvel nº 36.086 do 01º Oficial de Registro de Imóveis de São Bernardo do Campo/SP. Inscrito na Prefeitura de São Bernardo do Campo/SP sob o contribuinte nº 512.006.026.000.**

Endereço: Rua Antonio Lago, nº 74, Parque Residencial Selecta, Bairro Montanhão, São Bernardo do Campo/SP – CEP 09791-430

AVALIAÇÃO: R\$ 542.153,59 (quinhentos e quarenta e dois mil, cento e cinquenta e três reais e cinquenta e nove centavos) válido para o mês de julho de 2024 com base no índice disponibilizado no momento da elaboração deste edital. O valor será atualizado na data do leilão conforme Tabela DEPREE – Tabela Prática para cálculo de atualização monetária dos débitos judiciais do TJ/SP.

OBSERVAÇÕES, ÔNUS E GRAVAMES: 1. Trata a presente demanda de cumprimento de sentença extraída dos autos do processo nº 1014691-37.2015.8.26.0564, que tramitou perante a 07ª. Vara Cível do Foro da Comarca de São Bernardo do Campo/SP, sendo firmado o acordo copiado às fls. 15/18 e homologado pela sentença copiada às fls. 19; **2.** Conforme laudo de avaliação juntado às fls. 543/604 o imóvel foi avaliado em R\$ 524.600,00 (quinhentos e vinte e quatro mil e seiscentos reais) para o mês de novembro de 2023; **3.** Conforme laudo de avaliação juntado às fls. 543/604 foi informado pelo Sr.

Perito Avaliador que: “9. SITUAÇÃO E DESCRIÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO - 9.1. LOCALIZAÇÃO - O imóvel avaliando está situado à Rua Antônio Lago, 74 - Parque Selecta, neste Município de São Bernardo do Campo - SP. 9.2. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO - A região no entorno do imóvel avaliando possui densa atividade residencial, onde há boa densidade comercial na Avenida Pedro Mendes, sendo que tal via retro descrita tem lojas, postos de combustíveis, lanchonetes, academia, restaurantes e linhas de ônibus. O imóvel avaliando está inserido no quarteirão da Rua Francisco Tonicelli e Rua Apolônio Monteiro da Mota. 9.3. ACESSIBILIDADE - O acesso ao logradouro público é feito pela Rua Antônio Lago. 9.4. MELHORAMENTOS PÚBLICOS - O logradouro público tem redes de esgoto, águas pluviais, energia elétrica, iluminação pública, gás encanado, pavimentação, etc. 9.5. CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS - O imóvel avaliando possui, grupo 2. - casa, 2.4. - padrão simples no intervalo médio - (R8N = 1,497), conforme o Estudo dos Valores das Edificações de Imóveis Urbanos do (IBAPE-SP) de 2.019. 9.6. BENFEITORIAS - Há uma construção erigida em solo firme, seco e topografia nivelada com o logradouro público, onde há: - a residência é composta por garagem coberta, sala, cozinha, dormitórios, lavanderia e quintal. - a edícula é composta por sala, cozinha, banheiro, dormitórios e lavanderia. - área construída total de 115,17 m²; - idade aparente de 20 anos; - estado de conservação “d - entre regular e necessitando de reparos simples - 8,09%”.”; **4.** Conforme certidão de valor venal emitida pelo Município de São Bernardo do Campo/SP em 01/08/2024 o imóvel de cadastro n° 512.006.026.000, está localizado na Rua Antonio Lago, n° 74, Lote 26, da Quadra D, Arruamento: Parque Res. Selecta; Área do Terreno: 156,25m²; Área proporcional: 0,00m²; Área de Construção: 115,17m². A presente venda em leilão 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. Correrão por conta do arrematante tudo o quanto for necessário para regularização do imóvel e da construção perante a Prefeitura, o Cartório de Registro de Imóveis, bem como outros órgãos públicos e perante particulares; **5.** Conforme certidão negativa de débitos de tributos imobiliários emitida em 08/03/2024 pelo Município de São Bernardo do Campo/SP consta que o imóvel de inscrição imobiliária n° 512.006.026.000 está em situação regular; **6.** Conforme Av. 17/36.086 da Matrícula do Imóvel n° 36.086 do 01° Oficial de Registro de Imóveis de São Bernardo do Campo/SP consta que o imóvel desta matrícula encontra-se cadastrado na Prefeitura sob o n° 512.006.026.000; **7.** Nos termos da R.18/36.086 da Matrícula do Imóvel n° 36.086 do 01° Oficial de Registro de Imóveis de São Bernardo do Campo/SP consta que, nos termos da Carta de Sentença extraída dos autos do processo de separação consensual n° 2014/88, que tramitou perante o Juízo de Direito da 03ª. Vara Cível da Comarca de São Bernardo do Campo/SP, o imóvel foi partilhado em sua totalidade para a separanda MARIA LUIZA DE MORAES RODRIGUES MACHADO; **8.** Conforme Av.19/36.086 da Matrícula do Imóvel n° 36.086 do 01° Oficial de Registro de Imóveis de São Bernardo do Campo/SP consta que, nos termos da Carta de Sentença extraída dos autos do processo de separação consensual n° 2014/88, que tramitou perante o Juízo de Direito da 03ª. Vara Cível da Comarca de São Bernardo do Campo/SP, a cônjuge virago voltou a usar o nome de solteira, ou seja, MARIA LUIZA DE MORAES; **9.** Conforme Av.20/36.086 da Matrícula do Imóvel n° 36.086 do 01° Oficial de Registro de Imóveis de São Bernardo do Campo/SP consta que o logradouro para o qual faz frente o imóvel desta matrícula, atualmente denomina-se Rua Antonio Lago; **10.** Conforme Av.21/36.086 da Matrícula do Imóvel n° 36.086 do 01° Oficial de Registro de Imóveis de São Bernardo do Campo/SP, consta que a proprietária MARIA LUIZA DE MORAES é portadora do RG n° 6.988.407-9/SSP-SP e encontra-se inscrita no CPF sob o n° 140.260.228-62; **11.** Conforme Av.22/36.086 da Matrícula do Imóvel n° 36.086 do 01° Oficial de Registro de

Imóveis de São Bernardo do Campo/SP, consta que o imóvel objeto desta matrícula foi dado em CAUÇÃO como garantia ao fiel cumprimento do contrato de locação firmado entre NEUSA ANITA SAFRANY, brasileira, separada, professora, RG 4.805.168-8/SSP-SP, CPF 533.503.838-15, residente e domiciliada na Rua Coral, nº 35, Jardim do Mar, nesta cidade, na qualidade de locadora e ROGERIO RODRIGUES MACHADO, brasileiro, solteiro, maior, comerciante, RG nº 24.417.905-0/SSP/SP, CPF nº 280.405.568-05 e BERNARDO MARTINS MOREIRA, brasileiro, solteiro, maior, comerciante, RG nº 30.462.512-7/SSP-SP, CPF nº 255.775.318-10; **12.** Conforme Av.23/36.086 da Matrícula do Imóvel nº 36.086 do 01º Oficial de Registro de Imóveis de São Bernardo do Campo/SP, consta a penhora oriunda da presente execução; **13.** Conforme restou decidido às fls. 615/617: “Os interessados deverão cadastrar-se previamente no portal para que participem do leilão eletrônico fornecendo todas as informações solicitadas. Durante a alienação, os lances deverão ser oferecidos diretamente no sistema do gestor e imediatamente divulgados on-line, de modo a viabilizar a preservação do tempo real das ofertas. Somente será realizada segunda tentativa de leilão caso o primeiro não conte com nenhum lance válido durante todo o período previsto. O procedimento do leilão deve observar o disposto nos artigos 886 a 903, do Código de Processo Civil, assim como o Provimento CSM no 1625/2009 e art. 250 e seguintes das Normas de Serviço da Corregedoria Geral de Justiça do E. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo. Caberá ao leiloeiro efetuar a publicação do edital no sítio eletrônico previamente designado por este fim de acordo com as normas administrativas do Tribunal. O edital deve conter todos os requisitos estabelecidos no art.887, do Código de Processo Civil. Deverá constar do edital, também, que: - os bens serão vendidos no estado de conservação em que se encontram, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas. - o arrematante arcará com os débitos pendentes que recaiam sobre o bem, exceto os decorrentes de débitos fiscais e tributários conforme o artigo 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional, e exceto os débitos de condomínio (que possuem natureza propter rem), os quais ficam sub-rogados no preço da arrematação. - O interessado em adquirir o bem penhorado em prestações poderá apresentar: (i) até o início da primeira etapa, proposta por valor não inferior ao da avaliação; (ii) até o início da segunda etapa, proposta por valor que não seja inferior a 50% do valor de avaliação atualizado ou 80% do valor de avaliação atualizado, caso se trate de imóvel de incapaz”. Atualizado com base na decisão de fls. 703; **14.** Conforme planilha de fls. 665/667 o débito em execução é de R\$ 489.922,90 (quatrocentos e oitenta e nove mil e novecentos e vinte e dois reais e noventa centavos, para o mês de abril de 2024, sendo que consta às fls. 670/671 depósito efetivado pela Executada no valor de R\$ 21.098,58 (vinte e um mil noventa e oito reais e cinquenta e oito centavos) realizado em 25/04/2024; **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 os autos da presente **Cumprimento de Sentença – processo nº 0002707-68.2018.8.26.0564** da **07ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE SÃO BERNARDO DO CAMPO/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 **MARIA LUIZA DE MORAES** – CPF nº 140.260.228-62, **ROGERIO RODRIGUES MACHADO** – CPF nº 280.405.568-05, **BERNARDO MARTINS MOREIRA** – CPF nº 255.775.318-10, **EVENTUAIS OCUPANTES DO IMÓVEL, PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO BERNARDO DO CAMPO/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 haver recurso ou causa pendente de julgamento quando da 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. **Dr. FERNANDO DE OLIVEIRA DOMINGUES LADEIRA** Juiz de Direito.