

EDITAL DE LEILÃO JUDICIAL – 646/2024

EDITAL DE 1ª e 2ª PRAÇA de bem imóvel e de intimação dos executados **DJAIR SIQUEIRA GUTIERRES** – CPF nº 134.887.748-05, **ROSEMAR MENDES GUTIERRES** CPF nº 030.639.398-03 e demais interessados.

A MM. Juíza de Direito **Dra. SHEYLA ROMANO DOS SANTOS MOURA** da **05ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE SANTOS/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 execução de título executivo extrajudicial promovida por **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO JARDIM ENCANTADO ROBERTA VIRTUOSO** em face de **DJAIR SIQUEIRA GUTIERRES** e **ROSEMAR MENDES GUTIERRES** – **Processo nº 1022430-23.2022.8.26.0562** 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 18 de novembro de 2.024, às 14h00, e com término no dia 21 de novembro 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 **2ª Praça com início no dia 21 de novembro de 2.024, às 14h00, e com término no dia 11 de dezembro 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 60% (sessenta por cento) do valor da avaliação (artigo 891 do CPC e decisão de fls. 317/319), 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 – O APARTAMENTO nº 51, situado no 5º andar ou 6º pavimento do bloco “A”, do CONJUNTO RESIDENCIAL JARDIM ENCANTADO – ROBERTA – VIRTUOSO, com entrada pela Avenida Bernardino de Campos, nº 242, confrontando de um lado com uma área livre, de outro lado, com o hall social, coletor de lixo e com uma área livre, nos fundos, com o apartamento 52, hall social, coletor de lixo, poço do elevador, hall de serviço e escadarias e na frente, com uma área livre fronteira a Avenida Bernardino de Campos, contendo uma área útil de 113,95mts.2, uma área comum de 49,35 mts.2, num total de 163,30mts.2, pertencendo-lhe uma fração ideal de 1,55% no terreno e na mesma proporção das coisas de uso comum do condomínio, cabendo-lhe o direito de usar uma vaga ou espaço nas garagens coletivas do aludido conjunto residencial. O terreno do edifício, acha-se descrito na especificação do condomínio, arquivada neste Cartório. **Certidão da Matrícula do Imóvel nº 16.705 do 03º. Oficial de Registro de Imóveis de Santos/SP. Cadastrado junto à Prefeitura Municipal de Santos/SP sobre o contribuinte nº 55.002.022.009.**

Endereço: Av. Bernardino de Campos, nº 242, apartamento 51, Bloco A, Bairro Campo Grande, Santos/SP – CEP 11065-911

AVALIAÇÃO: R\$ 608.239,00 (seiscentos e oito mil duzentos e trinta e nove reais) – válido para o mês de setembro 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. Conforme decisão de fls. 200 foi determinada a apresentação pelo credor de três avaliações de corretores, o Condomínio exequente apresentou às fls. 221/222 avaliação do imóvel por R\$580.000,00, às fls. 223/224 avaliação do imóvel por R\$595.000,00 e as fls. 225/241 avaliação do imóvel por R\$600.000,00. O valor médio das avaliações é de R\$ 591.666,67 (quinhentos e noventa e um mil, seiscentos e sessenta e seis reais e sessenta e sete centavos) para o mês de janeiro de 2024; **2.** Conforme pesquisa realizada junto ao site da Prefeitura de Santos em 18/09/2024, o imóvel de contribuinte nº 55.002.022.009 possui para o ano de 2024 débito de IPTU – Imposto Predial e Territorial Urbano, Taxa Sinistro, Contribuição F.S.S., FMDCA, FUBEM, FUMIS, FMD e Contribuição Santa Casa, no valor somado de R\$ 3.219,08 (três mil duzentos e dezenove reais e oito centavos); **3.** Conforme pesquisa realizada junto ao site da Prefeitura de Santos em 18/09/2024, o imóvel de contribuinte nº 55.002.022.009 possui débitos inscritos na dívida ativa, com ações de execução fiscal ajuizadas referente a débitos de IPTU – Imposto Predial e Territorial Urbano dos anos de 2015 a 2022 e apenas com inscrição na dívida ativa para o ano de 2023, totalizando o valor de R\$ 36.364,02 (trinta e seis mil trezentos e sessenta e quatro reais e dois centavos); **4.** Conforme planilha de fls. 207/208 o débito em execução para o mês de janeiro de 2024 é de R\$ 3.685,55 (três mil, seiscentos e oitenta e cinco reais e cinquenta e cinco centavos); **5.** Conforme R.13/16.705 da Matrícula do Imóvel nº 16.705 do 03º Oficial de Registro de Imóveis de Santos/SP o imóvel foi adquirido por DJAIR SIQUEIRA GUTIERRES – CPF nº 134.887.748-05, ROSEMAR MENDES GUTIERRES CPF nº 030.639.398-03 casados pelo regime da comunhão parcial de bens; **6.** Conforme R.14/16.705 da Matrícula do Imóvel nº 16.705 do 03º Oficial de Registro de Imóveis de Santos/SP, DJAIR SIQUEIRA GUTIERRES – CPF nº 134.887.748-05, ROSEMAR MENDES GUTIERRES CPF nº 030.639.398-03 alienaram fiduciariamente o imóvel à BRADESCO CONSÓRCIOS LTDA. – CNPJ nº 52.568.821/0001-22; **7.** Conforme Av.15/16.705 da Matrícula do Imóvel nº 16.705 do 03º Oficial de Registro de Imóveis de Santos/SP, consta a existência da ação de execução de título extrajudicial – processo nº 477.01.2009.022754-9 – ordem nº 2788/2009 (0022754-48.2009.8.26.0477), distribuída perante a 03ª Vara Cível do Foro da Comarca de Praia Grande/SP, movida por BRASTERRA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. – CNPJ nº 53.773.404/0001-84, contra DJAIR SIQUEIRA GUTIERRES – CPF nº 134.887.748-05, ROSEMAR MENDES GUTIERRES CPF nº 030.639.398-03 e ESPAÇO MAIS MÓVEIS E DECORAÇÕES LTDA. – CNPJ nº 04.609.843/0001-40; **8.** Conforme Av.20/16.705 da Matrícula do Imóvel nº 16.705 do 03º Oficial de Registro de Imóveis de Santos/SP, consta a penhora do imóvel determinada pela 07ª Vara do Trabalho de Santos/SP, processo nº 0106800-49.2007.5.02.0447 - 01068200744702006, da ação de reclamação trabalhista movida por FÁBIO TELES DE SOUZA – CPF nº 062.197.248-79, contra DJAIR SIQUEIRA GUTIERRES – CPF nº 134.887.748-05, ROSEMAR MENDES GUTIERRES CPF nº 030.639.398-03 e ESPAÇO MAIS MÓVEIS E DECORAÇÕES LTDA. – CNPJ nº 04.609.843/0001-40; **9.** Conforme Av.21/16.705 da Matrícula do Imóvel nº 16.705 do 03º Oficial de Registro de Imóveis de Santos/SP, consta a penhora dos direitos e obrigações decorrentes da propriedade sob condição resolutiva e a posse direta do imóvel conforme R.14/16.705, determinada pela 03ª Vara Cível do Foro da Comarca de Praia Grande/SP, processo nº 0022754-48.2009.8.26.0477, da ação de execução movida por BRASTERRA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. – CNPJ nº 53.773.404/0001-84, contra DJAIR SIQUEIRA GUTIERRES – CPF nº 134.887.748-05, ROSEMAR MENDES GUTIERRES CPF nº 030.639.398-03 e ESPAÇO MAIS MÓVEIS E DECORAÇÕES LTDA. – CNPJ nº 04.609.843/0001-40; **10.** Conforme Av.24/16.705 da Matrícula do Imóvel nº 16.705 do 03º Oficial de Registro de Imóveis de Santos/SP, consta a penhora do imóvel

oriunda da presente demanda; **11.** Conforme manifestação de fls. 311 o BANCO BRADESCO S.A. informa que: “Em cumprimento ao ofício e referência, segue informações acerca do contrato de consórcio de nº 252849, relacionado ao financiamento do imóvel de matrícula sob nº. 16.705, em nome de DJAIR SIQUEIRA GUTIERRES – CPF/MF nº. 134.887.748-05. Grupo: 000017 – Cota: 0332-00 – Valor Carta de crédito R\$ 184.898,50 – O contrato se encontra quitado desde 12/08/2013, e o instrumento de liberação da alienação foi enviada a agência de relacionamento do cliente desde 30/09/2013. Outrossim, insta esclarecer que após a baixa junto ao cartório de registro de imóvel que é de responsabilidade do titular, o mesmo pode transferir o bem a quem desejar.”; **12.** 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; **13.** Conforme restou decidido às fls. 317/319: “9. Deverá constar do edital que se por qualquer motivo a intimação pessoal do executado, quando for necessária, não se realizar efetivamente no endereço constante dos autos, incidirá a disposição do art. 274, parágrafo único, do CPC, considerando-se, demais disso, a intimação feita pelo edital.” ... “13. Ocorrendo o pagamento do débito ou acordo, com a sustação do leilão, se a essa altura já tiver havido despesa com o procedimento de leilão (por ex.: publicação de editais), caberá ao exequente ou ao executado (conforme o caso) pagar essa despesa. Portanto, o débito total a ser quitado, ainda que seja em razão de acordo, compreende as despesas com o procedimento de leilão, ainda que o leilão não tenha sido realizado, desde que, entretanto, haja sido praticado algum ato que implique comprovadamente despesa.”; **14.** Será observada nesta expropriação o quanto estabelecido nos termos do artigo 908, do Código de Processo Civil: “Art. 908. Havendo pluralidade de credores ou exequentes, o dinheiro lhes será distribuído e entregue consoante a ordem das respectivas preferências. §1º No caso de adjudicação ou alienação, os créditos que recaem sobre o bem, inclusive os de natureza propter rem, sub-rogam-se sobre o respectivo preço, observada a ordem de preferência. §2º Não havendo título legal à preferência, o dinheiro será distribuído entre os concorrentes, observando-se a anterioridade de cada penhora.”; **15.** Conforme restou decidido às fls. 361: “Fls. 350/360: Anote-se o crédito a maior do condomínio exequente, intime-se o leiloeiro com urgência para correção do edital de leilão.” sendo que em manifestação de fls. 350/351 o Condomínio Exequente informa que recaem sobre o imóvel débitos posteriores a presente demanda: “Primeiramente o condomínio atesta a existência de outra demanda judicial sob no 0002947-24.2022.8.26.0562 em trâmite perante a 09ª Vara Cível desta Comarca, objetivando o recebimento dos encargos condominiais inadimplidos referente ao período 15/08/2019 ATÉ 15/07/2024 (posteriores a presente lide), descrito no demonstrativo em anexo o que perfaz o valor atualizado de R\$ 149.657,87 (cento e quarenta e nove reais, seiscentos e cinquenta e sete reais e oitenta e sete centavos).”, pugnando pela habilitação do crédito condominiais. Fez juntar a planilha de fls. 352/360 datada de 23/09/2024 com valor total devido em R\$ 149.657,87 (cento e quarenta e nove reais, seiscentos e cinquenta e sete reais e oitenta e sete centavos).

DA VERIFICAÇÃO DOS DIREITOS OBJETO DO LEILÃO - Constitui ônus dos interessados em participar da hasta pública examinar o processo digital nº **1022430-23.2022.8.26.0562** da **05ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE SANTOS/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 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 **DJAIR SIQUEIRA GUTIERRES** – CPF nº 134.887.748-05, **ROSEMAR MENDES GUTIERRES** CPF nº 030.639.398-03, **BRDESCO CONSÓRCIOS LTDA.** – CNPJ nº 52.568.821/0001-22, **BANCO BRDESCO S.A.** – CNPJ nº desconhecido, **BRASTERRA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.** – CNPJ nº 53.773.404/0001-84, **FÁBIO TELES DE SOUZA** – CPF nº 062.197.248-79, **EVENTUAIS OCUPANTES DO IMÓVEL** bem como a **PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SANTOS/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 a existência de recursos ou causas pendentes 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. SHEYLA ROMANO DOS SANTOS MOURA** Juíza de Direito.