

EDITAL DE LEILÃO JUDICIAL – 669/2024

EDITAL DE 1ª e 2ª PRAÇA de bem e de intimação da executada **ROSELEI DE FATIMA GUEDES ORLANDELLI** – CPF nº 168.406.148-24, 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 PLAJAM III** em face de **ROSELEI DE FATIMA GUEDES ORLANDELLI** – **Processo nº 0021958-38.2012.8.26.0223** 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 03 de fevereiro de 2.025, às 15h00, e com término no dia 06 de fevereiro de 2.025, 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 fevereiro de 2.025, às 15h00, e com término no dia 27 de fevereiro de 2.025, 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 decisões de fls. 734/735 e 1015), 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 – NUA PROPRIEDADE DO APARTAMENTO nº 24, localizado no 2º andar ou 3º pavimento do Edifício PLAJAM III, situado à Avenida Venezuela nº 517, na Cidade Atlântica, nesta cidade, município, distrito e comarca de Guarujá, que assim se descreve: possui a área útil de 79,88m²., a área comum de 27,33m²., área total de 107,21m²., pertencendo-lhe tanto no terreno como nas partes comuns, uma fração ideal equivalente a 4,86% do todo, cabendo-lhe o direito a guarda de um automóvel de passeio na garagem coletiva do edifício, localizada no andar térreo ou 1º pavimento; confronta na frente com o hall de circulação do pavimento, por onde tem sua entrada, escadaria, poço de iluminação e ventilação e apartamento 22, de um lado com o apartamento 23, de outro com o espaço da área de recuo lateral esquerda e nos fundos com o espaço da área de recuo posterior. **Certidão da Matrícula do Imóvel nº 38.164 do Oficial de Registro de Imóveis de Guarujá/SP. Cadastrado junto à Prefeitura Municipal de Guarujá/SP sobre o contribuinte nº 3-0222-009-008.**

Endereço: Avenida Venezuela, 517, apartamento 24, Balneário Cidade Atlântica, Guarujá/SP – CEP:11441-240

AVALIAÇÃO: R\$ 322.349,04 (trezentos e vinte e dois mil e trezentos e quarenta e nove reais e quatro centavos) – válido para o mês de outubro 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 laudo de avaliação de fls. 812/864 foi atribuído ao imóvel o valor de R\$ 309.000,00 (trezentos e nove mil reais) para o mês de julho de 2023; **2.** Conforme consulta no site da Prefeitura de Guarujá/SP em 31/10/2024

consta que para o imóvel de inscrição imobiliária nº 3-0222-009-008 constam débitos de IPTU – Imposto Predial e Territorial Urbano entre os anos de 2007 a 2023, em dívida ativa e com processos já ajuizados no valor somado de R\$ 150.117,84 (cento e cinquenta mil e cento e dezessete reais e oitenta e quatro centavos), consta que os débitos dos anos de 2019 a 2023 foram protestados. Para o ano de 2024 consta débitos de IPTU - Imposto Predial e Territorial Urbano para o imóvel de inscrição imobiliária nº 3-0222-009-008 no valor da cota única expirada de R\$ 4.500,49 (quatro mil e quinhentos reais e quarenta e nove centavos) sendo que 10 parcelas vencidas dos meses de janeiro a outubro, no valor somado de R\$ 4.657,70 (quatro mil e seiscentos e cinquenta e sete reais e setenta centavos) e 2 parcelas vincendas (novembro a dezembro) no valor somado de R\$ 750,06 (setecentos e cinquenta reais e seis centavos) quando da elaboração do presente edital; **3.** Conforme R.07/38.164 da Matrícula do Imóvel nº 38.164 do Oficial de Registro de Imóveis de Guarujá/SP, consta que WALLACE NASCIMENTO – CPF nº 504.826.538-68 e sua mulher MARIA IARA PRADO NASCIMENTO – CPF nº 504.664.378-20, venderam a nua propriedade do imóvel objeto da presente matrícula, a ALESSANDRA GUEDES ORLANDELLI – CPF nº 290.542.318-82, a FLÁVIA GUEDES ORLANDELLI – CPF nº 290.578.698-10, e a MATHEUS GUEDES ORLANDELLI – CPF nº 303.242.268-02; **4.** Conforme R.08/38.164 da Matrícula do Imóvel nº 38.164 do Oficial de Registro de Imóveis de Guarujá/SP, consta que WALLACE NASCIMENTO – CPF nº 504.826.538-68 e sua mulher MARIA IARA PRADO NASCIMENTO – CPF nº 504.664.378-20, venderam o usufruto vitalício do imóvel objeto da presente matrícula, a JOÃO ALBERTO ORLANDELLI – CPF nº 865.455.908-44, e sua mulher ROSELEI DE FATIMA GUEDES ORLANDELLI – CPF nº 168.406.148-24, sendo que com o falecimento de um dos usufrutuários, o usufruto na totalidade passará ao usufrutuário sobrevivente; **5.** Conforme Av.09/38.164 da Matrícula do Imóvel nº 38.164 do Oficial de Registro de Imóveis de Guarujá/SP, consta a penhora de 30% da nua propriedade do imóvel determinada pela 02ª Vara do Trabalho de Paulínia/SP, Justiça do Trabalho – 15ª. Região, processo nº 0129700-27.2005.5.15.0126 da ação de Execução Trabalhista, movida por REGINALDO ANDRE RISONHO – CPF nº 068.850.538-48, contra ALESSANDRA GUEDES ORLANDELLI – CPF nº 290.542.318-82; **6.** Conforme Av.10/38.164 da Matrícula do Imóvel nº 38.164 do Oficial de Registro de Imóveis de Guarujá/SP, consta a penhora da parte ideal de 33,333% do imóvel determinada pela Vara Judicial do Foro Central da Comarca de Cosmópolis/SP, processo nº 0001023-55.2019.8.26.0150 da ação de Execução Civil, movida por LETICIA ORLANDELLI – CPF nº 509.684.438-26, contra MATHEUS GUEDES ORLANDELLI – CPF nº 303.242.268-02; **7.** Conforme certidão de óbito de fls. 898 consta que JOÃO ALBERTO ORLANDELLI – CPF nº 865.455.908-04 faleceu em 09/11/2002; **8.** Conforme certidão de casamento de fls. 894/895 consta que ALESSANDRA GUEDES ORLANDELLI – CPF nº 290.542.318-82 tem seu estado civil de divorciada; **9.** Conforme certidão de casamento de fls. 896 consta que FLÁVIA ORLANDELLI ALVES ARANHA – CPF nº 290.578.698-10 casou-se com MARCELO ALVES ARANHA – CPF nº 142.569.368-74 em 20/02/2010 pelo regime da comunhão parcial de bens. Conforme manifestação de fls. 921/922 MARCELO ALVES ARANHA – CPF nº 142.569.368-74 esclareceu que: “Desta forma, esclarece o peticionante que não há de impugnar a Penhora do Imóvel havida, eis que o imóvel em questão não é de sua propriedade. Conforme consta da certidão de casamento de fls. 896, constituiu matrimônio sob o regime de comunhão parcial de bens com a Sra. Flávia Orlandelli Alves Aranha apenas em 20 de fevereiro de 2010, de maneira que o imóvel se enquadra como particular de seu cônjuge, não possuindo responsabilidade sob o bem.”; **10.** Conforme certidão de casamento de fls. 897 consta que MATHEUS GUEDES ORLANDELLI – CPF nº 303.242.268-02 casou-se com DAYANE ANDREZA ALBINO ORLANDELLI – CPF nº 369.784.888-79 em 14/04/2020 pelo regime da separação total de bens; **11.** Conforme

planilha de fls. 948/954 emitida em 04/06/2024 dos débitos condominiais o valor atualizado de R\$ 340.237,35 (trezentos e quarenta mil e duzentos e trinta e sete reais e trinta e cinco centavos); **12.** Conforme decisão de fls. 1015 restou decidido que: “1 – A preferência de recebimento dos créditos será analisada após eventual arrematação. 2 - As regras do leilão foram fixadas conforme fls. 734/735. Indefiro a sugestão do gestor leiloeiro de fls. 937/940, tendo em vista o noticiado pelo exequente às fls. 974/976, de que realizada assembleia geral extraordinária no condomínio, foi decidido pela não exoneração da responsabilidade do arrematante pelas cotas condominiais anteriores à arrematação. Assim, ocasional arrematante deve responder pelos débitos anteriores à arrematação, dada a natureza do crédito objeto destes autos (propter rem), devendo tal condição constar de forma expressa no edital.”. Conforme Ata de Assembléia Geral Extraordinária realizada em 14/06/2024, fls. 978/979 consta que: “Colocado o item para apreciação do plenário, e por votação foi deliberado por 2 votos (33, 34) a exonerar e por 4 votos (21, 23, 41 e 51) em não exonerar a responsabilidade do arrematante pelas cotas condominiais anteriores à arrematação.”; **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 **0021958-38.2012.8.26.0223** 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 lanços 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.”. 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 **ROSELEI DE FATIMA GUEDES ORLANDELLI** – CPF nº 168.406.148-24, **ALESSANDRA GUEDES ORLANDELLI** – CPF nº 290.542.318-82, **FLÁVIA GUEDES ORLANDELLI** – CPF nº 290.578.698-10, **MATHEUS GUEDES ORLANDELLI** – CPF nº 303.242.268-02, **MARCELO ALVES ARANHA** – CPF nº 142.569.368-74, **EVENTUAIS OCUPANTES DO IMÓVEL** bem como a **PREFEITURA DO MUNICÍPIO 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 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.