

EDITAL DE LEILÃO JUDICIAL – 661/2024

EDITAL DE 1ª e 2ª PRAÇA de bem imóvel e de intimação do executado **EDGARD YAMAGUISHI** – CPF nº 689.799.758-72, **VERA LÚCIA MARTINS YAMAGUISHI** – CPF nº 766.681.778-91 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 MARINA PICOLLA** em face de **EDGARD YAMAGUISHI e VERA LÚCIA MARTINS YAMAGUISHI – Processo nº 0003719-68.2021.8.26.0223** 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 14h00, e com término no dia 06 de fevereiro 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 06 de fevereiro de 2.025, às 14h00, e com término no dia 27 de fevereiro 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. 297/298), 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 – DIREITOS DECORRENTES DE INSTRUMENTO PARTICULAR DE COMPRA E VENDA DO APARTAMENTO sob nº 12 (doze) – descrito na incorporação imobiliária do empreendimento denominado EDIFÍCIO MARINA PICOLLA registrada na R.07/34.859 da Matrícula do Imóvel nº 34.859 do Oficial de Registro de Imóveis de Guarujá/SP, com a área útil de 69,845ms2., a área comum de 38,200ms2., a área total construída de 108,045ms2 e uma fração ideal de terreno de 7,1401%, com uma vaga de garagem indeterminada. **Certidão da Matrícula do Imóvel nº 34.859 do Oficial de Registro de Imóveis de Guarujá/SP (matrícula mãe). Cadastrado junto à Prefeitura Municipal de Guarujá/SP sobre o contribuinte nº 3-0049-001-005.**

Endereço: Rua José Silva Figueiredo, nº 29 – Apartamento nº 12, Bairro Jardim Três Marias, Guarujá/SP – CEP 11440-440.

AVALIAÇÃO: R\$ 244.866,48 (duzentos e quarenta e quatro mil e oitocentos e sessenta e seis reais e quarenta e oito centavos) – válido para o mês de novembro 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 às fls. 234/251 foi atribuído ao imóvel o valor de R\$ 230.000,00 (duzentos e trinta mil reais) para o mês de março de 2023; **2.** Conforme laudo de avaliação às fls. 234/251 o Sr. Perito Avaliador identificou que “3.2 – Caracterização – O Edifício Marina Picolla trata-se de condomínio residencial com cinco (5) pavimentos tipo, distribuídos por três (3) unidades por andar até o 4o pavimento, e um apartamento de cobertura, totalizando treze (13) unidades. O condomínio conta com garagem coletiva no térreo com capacidade para treze (13) vagas,

hall social, e elevador que serve todos os pavimentos. Os apartamentos do Edifício Marina Picolla não possuem matrículas individualizadas. O registro de incorporação foi realizado no R.07 “matrícula mãe” do terreno - nº 34.859 do CRI do Guarujá (fls. 162 e seguintes dos autos). Conforme consta no R07 da referida matrícula, o apartamento avaliando identificado como nº 12 está localizado no 1º pavimento do Edifício, correspondente a fração ideal de 7,1401% do terreno descrito na matrícula 34.859, contando com área útil privativa de 69,845 m² e direito a 1 vaga de garagem coletiva. O apartamento nº 12 possui a seguinte distribuição interna: Sala com varanda, cozinha, área de serviço, W.C e dependência de empregada, dormitório e suíte. Como acabamentos construtivos, possui: - Piso cerâmico em todos os ambientes; - Pintura a látex sobre massa corrida nas paredes dos ambientes “secos” (sala, dormitórios, corredores); - Azulejo até o teto nas paredes dos ambientes “molhados” (banheiros, cozinha, parte de serviços); - Box de vidro e bancadas em pedra nos banheiros e cozinha/ área de serviço; - Esquadrias de alumínio e portas de madeira - Ar condicionado de parede nos dormitórios. Não possui infraestrutura para ar condicionado split.”; **3.** Conforme certidão do Sr. Oficial de Justiça de fls. 275, o executado EDGARD YAMAGUSHI – CPF nº 689.799.758-72 foi intimado quanto a penhora e avaliação, assim como a executada VERA LÚCIA MARTINS YAMAGUSHI – CPF nº 766.681.778-91 foi intimada através da Defensoria Pública que a representa, de acordo com a manifestação às fls. 292; **4.** Conforme certidão de valor venal emitida pelo Município de Guarujá/SP o imóvel de inscrição nº 3-0048-001-005 tem como proprietário e compromissário HERLU CONSTRUÇÃO E EMP LTDA. – CNPJ nº 52.130.465/0001-60, que nos termos do R.02/34.859 e do R.03/34.859 da Matrícula do Imóvel nº 34.859 do Oficial de Registro de Imóveis de Guarujá/SP foi proprietária do imóvel. Competirá ao arrematante eventual regularização do cadastro imobiliário perante a municipalidade; **5.** Conforme extrato de débitos enviado pela Municipalidade de Guarujá/SP em 31/10/2024, consta débitos de IPTU – Imposto Predial e Territorial Urbano e taxas de melhorias inscritas em dívida ativa entre os anos de 1996 a 2023, com ações ajuizadas para o imóvel de inscrição nº 3-0049-001-005, totalizando o valor de R\$ 211.735,37 (duzentos e onze mil e setecentos e trinta e cinco reais e trinta e sete centavos) e, para o ano de 2024 referente a IPTU – Imposto Predial e Territorial Urbano para o imóvel de inscrição nº 3-0049-001-005, entre parcelas vencidas e vincendas, o valor de R\$ 3.785,45 (três mil, setecentos e oitenta e cinco reais e quarenta e cinco centavos), quando do momento de elaboração deste edital; **6.** Nos termos da cópia do INSTRUMENTO PARTICULAR DE COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL de fls. 24/35, firmado em 18/04/1994, com objeto o imóvel gerador dos débitos condominiais em execução – apartamento nº 12 localizado no CONDOMÍNIO EDIFÍCIO MARINA PICOLLA – a proprietária e promitente vendedora CONSTRUTORA JACY LTDA. – CNPJ nº 44.380.343/0001-02, pactuou a venda do imóvel ao compromissário comprador e Executado EDGARD YAMAGUSHI – CPF nº 689.799.758-72, casado sob o regime da comunhão parcial de bens com a Executada VERA LÚCIA MARTINS YAMAGUSHI – CPF nº 766.681.778-91. O arrematante se vincula aos termos do contrato; **7.** Nos termos da cópia do INSTRUMENTO PARTICULAR DE COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL de fls. 24/35, firmado em 18/04/1994, consta que o apartamento de nº 12 “será composto de sala, 02(dois) dormitórios, banheiro, cozinha, lavanderia, área de serviço e WC., confrontando, de quem da Rua da Alegria olhar para os mesmos, pela frente com o recuo frontal da construção em relação a referida via pública, pelo lado direito com o recuo lateral direito da construção em relação a Rua “X”; pelo lado esquerdo com o poço de elevador e apartamento tipo de final “01”; e pelos fundos com poço de elevador, hall de circulação e apartamento tipo de final 03.”. A presente venda é feita em caráter “ad corpus”; **8.** Conforme R.07/34.859 da Matrícula do Imóvel nº 34.859 do Oficial de Registro de Imóveis de Guarujá/SP, por requerimento da CONSTRUTORA JACY

LTDA. – CNPJ nº 44.380.343/0001-02, fica registrada a incorporação imobiliária do empreendimento denominado “EDIFÍCIO MARINA PICOLLA”, a ser construído sobre o terreno objeto desta matrícula, consoante projeto aprovado pela Prefeitura Municipal de Guarujá – CNPJ nº 44.959.021/0001-04, através do processo número 08176/39.179/86, alvará nº 1.107/86, em data de 05 de novembro de 1986; **9.** Conforme Av.08/34.859 da Matrícula do Imóvel nº 34.859 do Oficial de Registro de Imóveis de Guarujá/SP, consta que a Rua “X” é atualmente denominada Rua José da Silva Figueiredo, e que a Rua da Alegria é atualmente denominada Rua Ignácio Miguel Estefno, conforme Decretos Municipais nºs 2.436/78 e 1.394/78; **10.** Conforme Av.09/34.859 da Matrícula do Imóvel nº 34.859 do Oficial de Registro de Imóveis de Guarujá/SP, consta que foi construído um prédio de apartamentos residenciais, sobre o terreno objeto desta matrícula que recebeu o número 29 da Rua José Silva Figueiredo, com área construída de 1.553,77 m², conforme faz prova a Carta de Habite-se nº 16.603/95, expedida pela Prefeitura Municipal de Guarujá/SP; **11.** Conforme Av.10/34.859 da Matrícula do Imóvel nº 34.859 do Oficial de Registro de Imóveis de Guarujá/SP, consta a “Especificação de Condomínio, instituído sobre o imóvel acima, sob a denominação de EDIFÍCIO MARINA PICOLLA, composto de um bloco, com andar térreo, 04 (quatro) andares tipo, andar de cobertura a ático, dividindo-se o empreendimento em duas partes distintas, a saber: a) Partes Comuns: São partes de propriedade e uso comum de todos os condôminos, todas aquelas já mencionadas no Registro nº 07 retro. b) Partes Exclusivas: São partes de propriedade e uso exclusivo dos condôminos, as Unidades Autônomas consistentes dos “APARTAMENTOS”, localizados e numerados da seguinte forma: 1º andar ou 2º pavimento: Apartamentos tipo nºs 11, 12 e 13; 2º andar ou 3º pavimento: Apartamentos tipo nºs 21, 22 e 23; 3º andar ou 4º pavimento: Apartamentos tipo nºs 31, 32 e 33; 4º andar ou 5º pavimento: Apartamentos tipo nº 41, 42 e 43; 5º andar ou 6º pavimento/cobertura: Apartamento de Cobertura nº 51, com áreas e frações ideais de terreno constantes no Registro nº 07 retro. GARAGEM: A garagem do edificio é coletiva, considerada área comum do condomínio, localiza-se no andar térreo ou 1º pavimento, com um total de 13 (treze) vagas, individuais e indeterminadas, correspondendo 01 (uma) vaga para cada apartamento.”; **12.** Conforme planilha de fls. 359/364 apresentada em 16/07/2024 o débito em execução era de R\$ 163.154,18 (cento e sessenta e três mil e cento e cinquenta e quatro reais e dezoito 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; **14.** Conforme Ata de Assembléia Geral Ordinária do Condomínio Edificio Marina Picolla realizada em 27/07/2024 restou definido que: “a) referente a ação de cobrança da unidade 12, os senhores condôminos aprovaram por unanimidade que o condomínio não irá cobrar do arrematante eventual saldo existente e ficando aprovado também que na próxima assembleia será incluída esta pauta para ser ratificada.” Restou decidido às fls. 377: “1 – Diante do decurso do prazo certificado às fls. 376, defiro e determino que conste no edital a responsabilidade prevista no artigo 908, §1º do CPC, providenciando o gestor o necessário.”.

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 **0003719-68.2021.8.26.0223** 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 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.”. 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 **EDGARD YAMAGUSHI** – CPF nº 689.799.758-72, **VERA LÚCIA MARTINS YAMAGUSHI** – CPF nº 766.681.778-91, **CONSTRUTORA JACY LTDA.** – CNPJ nº 44.380.343/0001-02, **HERLU CONSTRUÇÃO E EMP LTDA.** – CNPJ nº 52.130.465/0001-60, **EVENTUAIS OCUPANTES DO IMÓVEL** bem como a **PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE GUARUJÁ/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 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.