

**EDITAL DE LEILÃO JUDICIAL – id 620/2024**

**EDITAL DE 1ª e 2ª PRAÇA** de bem imóvel e de intimação dos executados **CELSO APARECIDO GONÇALVES** – CPF nº 074.803.858-20, **ANTONIO LUIZ CARLINI GONÇALVES** – CPF nº 059.459.158-90, **JOSÉ FERNANDO CARLINI GONÇALVES** – CPF nº 105.611.608-05, e demais interessados.

O MM. Juiz de Direito **OTÁVIO AUGUSTO DE OLIVEIRA FRANCO** da **02ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL – IX – VILA PRUDENTE DA COMARCA DE SÃO PAULO/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 da **Execução de Título Extrajudicial** movida por **FORTALEZA EMPREENDIMENTOS AGRÍCOLAS LTDA.** contra **CELSO APARECIDO GONÇALVES, ANTONIO LUIZ CARLINI GONÇALVES e JOSÉ FERNANDO CARLINI GONÇALVES – Processo nº 0356658-86.1996.8.26.0009** 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](http://www.alexandridisleiloes.com.br)) será levado a público pregão de venda e arrematação na **1ª Praça com início no dia 10 de junho de 2.024, às 13h00 e com término no dia 13 de junho de 2.024, às 13h00**, 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 13 de junho de 2.024, às 13h00, e com término no dia 04 de julho de 2.024, às 13h00**, caso não haja licitantes na 1ª praça, ocasião em que o bem será entregue a quem mais der, não sendo aceito lance inferior a 65% (sessenta e cinco por cento) do valor da avaliação (artigo 891 do CPC e decisão de fls. 1.394), que deve ser monetariamente corrigido pelo índice do TJ/SP (Tabela Prática do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo), o imóvel abaixo descrito conforme condições de venda constantes do presente edital.

**IMÓVEL: APARTAMENTO nº 122**, no 12º andar ou 13º pavimento do “Edifício Antunes”, situado na rua Tucuna, nº 812, no 19º subdistrito, Perdizes, com a área útil de 89,46m², área comum de 27,93m², área comum de garagem de 52,87m², totalizando a área de 170,26m², correspondendo-lhe no terreno a fração ideal de 30,355m², e a fração ideal de 52,87m², nas garagens coletivas do 1º ao 2º subsolos, incluindo-se nessa fração as colunas de sustentação do edifício, os espaços de manobras, etc., cabendo a dita fração ideal o direito a estacionamento de dois veículos em local indeterminado, sujeita a manobristas. **Matrícula do Imóvel nº 17.636, do 02º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP. Inscrito na Municipalidade de São Paulo sob o nº 022.077.0268-5.**

**Endereço:** Rua Tucuna, nº 812, apartamento nº 122, Edifício Antunes, Perdizes, São Paulo-SP, CEP 05021-010.

**AVALIAÇÃO: R\$ 840.050,15 (oitocentos e quarenta mil e cinquenta reais e quinze centavos) – válido para março de 2024 com base no índice disponível no momento de elaboração deste edital** e que será novamente 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. 996/1034, o imóvel foi avaliado em R\$ 734.000,00 (setecentos e trinta e quatro mil reais) – valores válidos para o mês de outubro de 2.021, devidamente homologado em respeitável decisão de fls. 1.219; **2.** Conforme Laudo de Avaliação de fls. 996/1034 o Sr. Perito informou que “9.7. BENFEITORIAS O Edifício Antunes é um empreendimento residencial que possui 14

andares com 2 apartamentos cada, totalizando vinte e oito apartamentos. O apartamento avaliando, com área de 89,46m<sup>2</sup>, possui sala de estar e jantar, dois dormitórios sendo uma suíte, dois banheiros, cozinha, área de serviço, dependência para empregada e duas vagas de garagem. O Edifício Antunes possui piscina, salão de festas e churrasqueira.”; **3.** No curso da execução foram opostos Embargos à Execução - Processo 0830073-07.2005.8.26.0009/00001, que tramitaram perante a 02<sup>a</sup>. Vara Cível do Foro Regional de Vila Prudente da Comarca de São Paulo, por JOÃO LOPES FILHO – CPF n° 208.696.068-91 e sua esposa MARIA CECÍLIA DA CONCEIÇÃO LOPES – CPF n° 208.696.068-91, ROBERTO VILCINSKAS – CPF n° 173.032.068-68 e sua esposa WANDA LUCIA VILCINSKAS – CPF n° 173.032.068-68, conforme acórdão de fls. 134/137 dos autos do embargos à execução, assim ementado: FIANÇA – EXTINÇÃO – MORATÓRIA – A transação celebrada com a finalidade de parcelar o débito locatício, caracteriza a moratória, desobrigando o fiador, se celebrada sem sua anuência, “ex vi” do art. 1.503, I do Código Civil.”, assim, extinguiu-se a execução contra JOÃO LOPES FILHO – CPF n° 208.696.068-91 e sua esposa MARIA CECÍLIA DA CONCEIÇÃO LOPES – CPF n° 208.696.068-91, ROBERTO VILCINSKAS – CPF n° 173.032.068-68 e sua esposa WANDA LUCIA VILCINSKAS – CPF n° 173.032.068-68, prosseguindo-se a ação de execução em face de CELSO APARECIDO GONÇALVES – CPF n° 074.803.858-20 e sua esposa ANA MARIA CARLINI GONÇALVES – CPF n° 196.769.158-40; **4.** Diante da notícia do falecimento da executada ANA MARIA CARLINI GONÇALVES – CPF n° 196.769.158-40 (fls. 492/494 e 558) ocorrida em 07/02/2009, foi realizado o processo de habilitação, processo n° 0001534-64.2014.826.0009, que tramitou em apenso ao autos da presente execução, por sentença de fls. 143 dos autos da habilitação, cuja cópia foi transladada às fls. 565, foi julgado procedente a habilitação com a determinação da inclusão dos herdeiros CELSO APARECIDO GONÇALVES – CPF n° 074.803.858-20, ANTONIO LUIZ CARLINI GONÇALVES – CPF n° 059.459.158-90, e JOSÉ FERNANDO CARLINI GONÇALVES – CPF n° 105.611.608-05, em substituição da Executada Falecida ANA MARIA CARLINI GONÇALVES - CPF n° 196.769.158-40; **5.** Conforme qualificação constante do instrumento de procuração de fls. 686 e 832, o Executado ANTONIO LUIZ CARLINI GONÇALVES – CPF n° 059.459.158-90 se declarou divorciado, sendo que consta às fls. 1.341/1.342 certidão de casamento com CLÁUDIA ROBERTA DE SOUSA CARLINI GONÇALVES – CPF n° 824.391.093-04 em 26/11/2016 pelo regime da comunhão parcial de bens. Conforme qualificação constante do instrumento de procuração de fls. 865, o Executado JOSÉ FERNANDO CARLINI GONÇALVES – CPF n° 105.611.608-05 se declarou casado e, conforme certidão de casamento de fls. 1.337/1.338 é casado com FABIANI DE ABREU GONÇALVES – CPF n° 253.499.228-74 desde 22/08/1998 pelo regime da comunhão parcial de bens, tendo a mesma sido intimada da penhora conforme certidão de fls. 1.386. Conforme instrumento de procuração de fls. 1.239, o Executado CELSO APARECIDO GONÇALVES – CPF n° 074.803.858-20 se declarou casado em regime de separação obrigatória de bens; **6.** Conforme decisão de fls. 888/890 restou decidido pela manutenção da penhora do imóvel de matrícula n° 17.636 do 02° Oficial De Registro de Imóveis de São Paulo/SP, sendo interposto recurso de Agravo de Instrumento n° 2238360-25.2019.8.26.0000, com cópia do acórdão juntado às fls. 927/933 com base na seguinte ementa: “LOCAÇÃO DE IMÓVEL COMERCIAL - Ação de execução de título extrajudicial interposta contra os fiadores - Oposição de impugnação pelos herdeiros da coexecutada falecida Ana Maria, que foram habilitados nos autos - Intempestividade da impugnação, que impede o conhecimento de parte das questões debatidas - Agravo de Instrumento interposto contra r. decisão de Primeiro Grau que rejeitou a impugnação no tocante à matéria conhecida Impenhorabilidade de bem de família que consiste em questão de ordem pública e foi devidamente analisada – O imóvel residencial familiar passou a ser penhorável

em processo de execução decorrente de obrigação de fiança concedida em contrato de locação, ante a interpretação sistêmica da Lei 8.009/90, em seu art. 3º, inc. VII, reguladora da matéria, complementada e acrescentada pela Lei 8.245/91, em seu art. 82 - R. decisão guerreada mantida - Recurso improvido.”, com cópia da certidão de trânsito em julgado às fls. 934; **7.** Conforme Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel – 2024, emitida em 01/04/2024, através do site da municipalidade de São Paulo/SP, o imóvel tem Inscrição Municipal nº 022.077.0268-5, localizado na Rua Tucuna, nº 812, apartamento 122 e garagem, CEP 05021-010, contendo: Dados cadastrais do Terreno – Área incorporada (m2): 836, Área não incorporada (m2): 14, Área total (m2): 850, Testada (m): 17,00, Fração ideal: 0,0357; Dados cadastrais da construção: Área construída (m2): 171m², Área ocupada pela construção (m2): 209, Ano da construção corrigido: 1977, Padrão da construção: 2-C, Uso: residência. Eventual regularização da propriedade e da construção perante o registro imobiliário ou demais órgãos públicos ficará a cargo do arrematante, sendo a presente venda realizada em caráter “ad corpus”; **8.** Conforme Av.08/17.636 da certidão imobiliária nº 17.636 do 02º Oficial De Registro de Imóveis de São Paulo/SP foi feita em retificação ao preâmbulo da matrícula, para o fim de ficar constando que, no item registro anterior fica incluída a referência do registro sob nº 3 (instituição condominial), feita em 16/06/1977, na matrícula nº 212; **9.** Conforme Av.09/17.636 da certidão imobiliária nº 17.636 do 02º Oficial De Registro de Imóveis de São Paulo/SP, consta a averbação premonitória da presente ação de execução; **10.** Conforme Av.10/17.636, da certidão imobiliária nº 17.636 do 02º Oficial De Registro de Imóveis de São Paulo/SP consta a penhora oriunda da presente execução; **11.** Conforme Av.11/17.636, da certidão imobiliária nº 17.636 do 02º Oficial De Registro de Imóveis de São Paulo/SP, consta a INDISPONIBILIDADE de bens de CELSO APARECIDO GONÇALVES – CPF nº 074.803.858-20, determinada nos autos do Processo nº 0221671-48.2007.8.26.0100, o qual tramita em segredo de justiça, perante a 07ª Vara Cível do Foro Central da Comarca de São Paulo/SP; **12.** Conforme Av.12/17.636, da certidão da matrícula nº 17.636 do 02º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP, consta a PENHORA do imóvel, determinada nos autos da Execução Civil nº 0221671-48.2007.8.26.0100, movida pelo BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A – CNPJ nº 90.400.888/0001-42, contra CELSO APARECIDO GONÇALVES – CPF nº 074.803.858-20, em trâmite perante a 07ª Vara Cível do Foro Central da Comarca de São Paulo/SP, a qual tramita em segredo de justiça; **13.** Conforme Av.13/17.636, da certidão da matrícula nº 17.636 do 02º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP, consta a PENHORA do imóvel, determinada nos autos da Execução Civil nº 0221671-48.2007.8.26.0100, movida pelo BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A – CNPJ nº 90.400.888/0001-42, contra CELSO APARECIDO GONÇALVES – CPF nº 074.803.858-20, em trâmite perante a 07ª Cível do Foro Central da Comarca de São Paulo/SP, a qual tramita em segredo de justiça; **14.** De acordo com consulta realizada no site da Prefeitura Municipal de São Paulo, em 27 de março de 2024, inexistem dívidas inscritas para o imóvel de contribuinte nº 022.077.0268-5, sendo que com referência ao IPTU – Imposto Predial e Territorial Urbano do exercício de 2024 constam como devidamente quitadas as parcelas com vencimento para fevereiro/2024 e março/2024, tendo parcelas vincendas nos dias 15/04/2024, 15/05/2024, 15/06/2024, 15/07/2024, 15/08/2024, 15/09/2024, 15/10/2024 e 15/11/2024, cada uma no valor de R\$ 250,22 (duzentos e cinquenta reais e vinte e dois centavos) cada; **15.** Foi emitida junto à Prefeitura Municipal de São Paulo/SP, em 02/04/2024, a Certidão Conjunta de Débitos de Tributos Imobiliários para o imóvel de contribuinte nº 022.077.0268-5, estando o imóvel até a referida data em situação REGULAR; **16.** A Administradora de Condomínios “ADAPLAN”, administradora do Condomínio Edifício Antunes, em 02 de abril de 2024, emitiu a declaração negativa de

débitos de cotas condominiais para a unidade 122 de propriedade do Executado CELSO APARECIDO GONÇALVES – CPF nº 074.803.858-20; **17.** Conforme planilha de cálculos apresentada pelo exequente às fls. 1.402/1.406, o valor atualizado do débito em execução até abril/2024 é de R\$ 1.382.476,85 (hum milhão, trezentos e oitenta e dois mil, quatrocentos e setenta e seis reais e oitenta e cinco centavos); **18.** Em conformidade com o item 413, do Capítulo XX, da Subseção XV, das Normas de Serviço Cartórios Extrajudiciais da Corregedoria Geral de Justiça do Tribunal de Justiça de São Paulo – NSCGJTJSP – Caso haja(m) indisponibilidades de qualquer natureza averbadas na certidão imobiliária, a(s) mesma(s) não impede(m) o registro da alienação judicial do imóvel oriundo do presente leilão, sendo consignado a prevalência da alienação judicial em relação à restrição oriunda de outro juízo ou autoridade administrativa a que foi dada ciência da execução e do ato de expropriação.

**DA VERIFICAÇÃO DOS DIREITOS OBJETO DO LEILÃO** - Constitui ônus dos interessados em participar da hasta pública examinar o processo nº **0356658-86.1996.8.26.0009** da **02ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL – IX – VILA PRUDENTE, DA COMARCA DE SÃO PAULO/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](http://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](http://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](http://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 lanço 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 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.”

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](mailto:contato@alexandridisleiloes.com.br).

Ficam **CELSO APARECIDO GONÇALVES** – CPF nº 074.803.858-20, **ANTONIO LUIZ CARLINI GONÇALVES** – CPF nº 059.459.158-90, **JOSÉ FERNANDO CARLINI GONÇALVES** – CPF nº 105.611.608-05, **BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A** – CNPJ nº 90.400.888/0001-42, **FABIANI DE ABREU GONÇALVES** – CPF nº 253.499.228-74, **CLÁUDIA ROBERTA DE SOUSA CARLINI GONÇALVES** – CPF nº 824.391.093-04, **PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO/SP, POSSÍVEIS OCUPANTES DO IMÓVEL e DEMAIS 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.** Não consta dos autos haver recurso ou causa 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, levantamento de constrições, perante o Registro de Imóveis competente, 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. **OTÁVIO AUGUSTO DE OLIVEIRA FRANCO** Juiz de Direito.