

EDITAL DE LEILÃO JUDICIAL – id 626/2024

EDITAL DE 1ª e 2ª PRAÇA de bem móvel e de intimação da executada **MARCIA CRISTINA DE OLIVEIRA TEIXEIRA DA MOTA** – CPF nº 084.609.858-06 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 Cumprimento de Sentença movido por **CONSTRUTORA GOMES GONÇALVES** contra **MARCIA CRISTINA DE OLIVEIRA TEIXEIRA DA MOTA – Processo nº 0008718-35.2019.8.26.0223** em que foi designada a venda do bem imóvel 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 16 de julho de 2.024, às 14h00 e com término no dia 19 de julho 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 19 de julho de 2.024, às 14h00, e com término no dia 08 de agosto 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, parágrafo único, do CPC e decisão de fls. 433/434), 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: O APARTAMENTO Nº 58, localizado no 5º andar ou 6º pavimento do EDIFÍCIO ARATANS, Bloco “B”, situado a Rua Henrique Ablas nº 60, antigo nº 36, neste Município e Comarca de São Vicente, deste Estado, do lado direito de quem da Rua Henrique Ablas olha para o prédio, possuindo as seguintes características e confrontações: composto de sala, dormitório, cozinha, banheiro e área de serviço; confrontando, de quem entra no apartamento, pela frente com o recuo dos fundos do prédio; pelo lado direito com o recuo lateral do prédio: pelo lado esquerdo com o apartamento de final ou tipo “07” e pelos fundos com o hall de circulação e com o apartamento da final ou tipo “06”, composto de sala, dormitório, cozinha, banheiro e área de serviço, possuindo a área útil de 65,0925 m², área comum de 30,4856 m², área total de 95,5781 m², cabendo-lhe uma fração uma fração ideal no terreno de 1,474% do todo. **Certidão da Matrícula do Imóvel nº 77.851 do Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Vicente/SP. Inscrito na Prefeitura de São Vicente/SP sob o contribuinte nº 11-00011-0004-00060-040**

Endereço: Rua Henrique Ablas nº 60, apartamento 58, Centro, São Vicente/SP – CEP 11310-190

AVALIAÇÃO: R\$ 213.591,82 (duzentos e treze mil, quinhentos e noventa e um reais e oitenta e dois centavos) válido para o mês de abril 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 juntado às fls. 215/236 o imóvel foi avaliado em R\$ 200.000,00 (duzentos mil reais) para o mês de maio de 2022; **2.** Conforme declaração de quitação de despesas condominiais expedida pela TCA

– Adm. De Bens e Condomínio Ltda – ME: “DECLARAMOS para os devidos fins de direito, em cumprimento ao que preceitua a lei 4591/64, e de conformidade com os elementos contábeis em nosso poder, que o apartamento 0058 em nome do Sr(a) MARCIA CRISTINA DE OLIVEIRA, localizado no CONDOMÍNIO EDIFÍCIO ARATANS sito à R HENRIQUE ABLAS N° 60, encontra-se quites com as despesas condominiais até o mês 01/2024 com vencimento em 15/02/2024.”; **3.** Conforme consta do laudo de avaliação de fls. 215/236 as seguintes informações relativas ao imóvel observada pela perita avaliadora: “2- CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL O apartamento no 58 possui direito a 1 vaga de garagem coletiva do edifício, e é distribuído pelas seguintes dependências internas: sala, cozinha, área de serviço, corredor de circulação, banheiro social e dormitório. Os acabamentos construtivos encontrados no imóvel são: piso cerâmico em todas as dependências, azulejos até o teto nas paredes das áreas molhadas, pintura a látex sobre massa corrida nas paredes das áreas secas e reboco dos tetos, esquadrias metálicas, portas e batentes em madeira. De acordo com a tabela do IBAPE/SP, o imóvel pode ser considerado como “apartamento padrão médio com elevador”. O estado de conservação pode ser considerado como “necessitando de reparos simples/importantes”. Importante salientar o imóvel sofre de problemas de infiltração d’água junto ao banheiro e área de serviço, ocasionando manchas de umidade e empolamento da pintura nos tetos destes ambientes, bem como na parede da sala divisória com a cozinha.”. A venda em leilão é realizada em caráter “ad corpus”, sendo que qualquer divergência ou necessidade de regularização do imóvel perante os órgãos públicos será de responsabilidade do arrematante; **4.** Conforme consulta de débitos realizada perante o Município de São Vicente/SP em 30/04/2024 o imóvel contribuinte n° 11-00011-0004-00060-040, possui débitos inscritos em dívida ativa de Imposto Predial e Territorial Urbano – IPTU, entre os anos de 2016 a 2023 no valor total de R\$ 29.563,87 (vinte e nove mil, quinhentos e sessenta e três reais e oitenta e sete centavos); **5.** Conforme consulta de débitos realizada perante o Município de São Vicente/SP em 30/04/2024 o imóvel contribuinte n° 11-00011-0004-00060-040 para o ano de 2024 consta o valor título de IPTU – Imposto Predial e Territorial Urbano de R\$ 3.671,78 (três mil, seiscentos e setenta e um reais e setenta e oito centavos); **6.** Conforme Av.09/77.851 da Certidão da Matrícula do Imóvel n° 77.851 do Oficial de Registro de Imóveis de São Vicente/SP consta o imóvel atualmente vem sendo lançado na Inscrição Cadastral do Município sob n° 11-00011-0004-00060-040; **7.** Conforme R.11/77.851 da Certidão da Matrícula do Imóvel n° 77.851 do Oficial de Registro de Imóveis de São Vicente/SP consta que o imóvel foi transmitido por venda feita a MÁRCIA CRISTINA DE OLIVEIRA brasileira, divorciada, dentista, inscrita no CPF/MF. sob n°. 084.609.858-06; **8.** Conforme Av.12/77.851 da Certidão da Matrícula do Imóvel n° 77.851 do Oficial de Registro de Imóveis de São Vicente/SP, consta que o imóvel foi penhorado nos autos do processo n° 1006689-24.2020.8.26.0590, em trâmite perante a 6ª Vara Cível do Foro da Comarca de São Vicente/SP, movida por CONDOMINIO EDIFICIO ARATANS – CNPJ n° 68.012.657/0001-02 em face de MARCIA CRISTINA DE OLIVEIRA TEIXEIRA DA MOTA - CPF n° 084.609.858-06; **9.** Conforme Av.13/77.851 da Certidão da Matrícula do Imóvel n° 77.851 do Oficial de Registro de Imóveis de São Vicente/SP, consta que o imóvel foi penhorado nos autos do processo n° 0008718-35.2019.8.26.0223, em trâmite perante a 2ª Vara Cível do Foro da Comarca de Guarujá/SP, movida por CONSTRUTORA GOMES GONCALVES LTDA – CNPJ n° 46.850.780/0001-60 em face de MARCIA CRISTINA DE OLIVEIRA TEIXEIRA DA MOTA - CPF n° 084.609.858-06; **10.** Conforme decisão de fls. 474 restou decidido que: “1 - Fls. 470/473: Providencie a serventia a retificação do polo passivo para fazer constar Marcia Cristina de Oliveira Teixeira da Mota, certificando-se.”; **11.** Conforme restou decidido às fls. 483: “1 - Certidão fls. 482: Ciência às partes. Dispensável a intimação do cônjuge da coexecutada Marcia Cristina de Oliveira Teixeira da Mota, tendo

em vista o indicado na certidão referida quanto a data da compra do bem imóvel e a data/regime de casamento. 2 - Assim, intime-se o gestor leiloeiro para o prosseguimento do feito.”; **12** Conforme fls. 489, consta a cópia da decisão proferida nos autos do processo nº 0006799-69.2023.8.26.0223, em que são partes Exequente RODRIGO GOMES GONÇALVES e Executada MÁRCIA CRISTINA DE OLIVEIRA, em trâmite perante a 02ª. Vara Cível do Foro da Comarca de Guarujá/SP em foi determinada: “Assim, pelo presente comunico às partes que defiro a penhora no rosto dos autos no 0008718-35.2019, em trâmite nesta Vara, de eventual crédito existente em favor do executado supra, até o limite do valor do débito de R\$1.423,69 (mil quatrocentos e vinte e três reais e sessenta e nove centavos).”.

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 0008718-35.2019.8.26.0223 da 02ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE GUARUJÁ/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 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.

Ficam **MARCIA CRISTINA DE OLIVEIRA TEIXEIRA DA MOTA** – CPF nº 084.609.858-06, **CONDOMINIO EDIFICIO ARATANS** – CNPJ nº 68.012.657/0001-02, **ANTONIO**

TEIXEIRA DA MOTA – CPF nº 017.968.858-86, **CONSTRUTORA GOMES GONCALVES LTDA** – CNPJ nº 46.850.780/0001-60, **RODRIGO GOMES GONÇALVES** – CPF nº desconhecido, **EVENTUAIS OCUPANTES DO IMÓVEL, PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO VICENTE/SP** e demais credores e interessados, **INTIMADOS da penhora, avaliação e do praxeamento 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 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, 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. **Dra. GLADIS NAIRA CUVERO** Juíza de Direito.