

EDITAL DE PRAÇA JUDICIAL

Edital de 1º e 2º Leilão do bem abaixo descrito, conhecimento de eventuais interessados na lide e intimação do requerido **ESPOLIO DE SERGIO SANCHES FERNANDES** (CPF 019.223.438-20), na pessoa de seu inventariante **ALEXANDRE FERNANDES** (CPF 075.169.448-74), da coproprietária **VILMA FERNANDES**, também conhecida como **VILMA AUGUSTO PISSARRO** (CPF 764.392.598-49), seu cônjuge, se casada for, do credor tributário **MUNICÍPIO DE GUARUJÁ** e demais interessados, expedido nos autos da AÇÃO DE COBRANÇA – CUMPRIMENTO DE SENTENÇA nº 0004101-03.2017.8.26.0223 em trâmite na 2ª Vara Cível da Comarca de Guarujá, Estado de São Paulo/SP, requerida por **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO FLAT SERVICE TERRAS DE SÃO JOSE** (CNPJ 52.258.126/0001-64).

A Dra. Gladis Naira Cuvero, Juíza de Direito, na forma da Lei, etc., nos termos do Art. 881, § 1º do CPC, **FAZ SABER** que levará a praça o bem abaixo descrito, através do portal de leilões on-line da **GAIA LEILÕES** (www.gaialeiloes.com.br), em condições que segue:

- 1. DESCRIÇÃO DO BEM:** Apartamento Tipo Duplex Geminado nº Q-13 localizado no pavimento inferior (planos 01 e 02) do Bloco Q do Conjunto Caxangá, tipo 09, que faz parte integrante do Flat Service Terras de São José– Guarujá, sito à Rua Manoel Pedro Correia de Queiroz nº 25, no loteamento Cidade Atlântica, nesta cidade, município e comarca de Guarujá-SP, contendo a área útil de 141,54m², a área comum de 6,26m², a área comum edificada de 5,10m², a área total construída de 152,90m², correspondendo a fração ideal de 0,4436% no terreno e demais coisas de uso comum do condomínio, cabendo o direito de uso de uma vaga indeterminada, na área do Conjunto, destinada a estacionamento. **Cadastro pela Prefeitura Municipal de Guarujá sob nº 3-0209-001-057. Matrícula nº 103.567 do CRI da Comarca de Guarujá/SP.**

OBS 01: Conforme Laudo Pericial de fls. 215/254: "O imóvel avaliando está situado no Condomínio Flat Service Terras de São José. Trata-se de condomínio residencial de casas assobradadas e apartamentos duplex, com controle de acesso e entrada junto à Av. Guadalajara nº 1.900".

OBS 02: Conforme Laudo Pericial de fls. 215/254, Trata-se de condomínio murado, com segurança 24h, controle de acesso, câmeras de vigilância e ronda motorizada. Possui lazer completo, contando com três piscinas, quatro quadras de tênis, quadra poliesportiva, playground, lago, salão de jogos, sala de ginastica, campo de futebol e "cachorródromo".

- 2. AVALIAÇÃO: R\$ 540.000,00 (julho/2020 Conforme fls. 216/234 e 250/251).**

AVALIAÇÃO ATUALIZADA: R\$ 682.209,06 (novembro/2023 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP). O valor atualizado até a data do respectivo Leilão será disponibilizado no site www.gaialeiloes.com.br.

- 3. ÔNUS:** Consta da referida matrícula, conforme **Av.2 (21/02/2020)**, a PENHORA EXEQUENDA. Consta dos autos, à fl. 336, PENHORA NO ROSTO DOS AUTOS, oriunda da Ação de Cobrança – Cumprimento de Sentença – Processo nº 0002069-20.2020.8.26.0223 – perante a 1ª Vara Cível da Comarca de Guarujá/SP, em favor do ora exequente, para garantia do valor de **R\$ 185.447,37 (até abril/2021)**. Conforme pesquisa realizada junto à Prefeitura Municipal, referido imóvel possui débitos de IPTU, inscritos em Dívida Ativa, referentes aos exercícios de 2016 a 2022, no valor de R\$ 102.119,80 (até 27/11/2023), bem como não inscritos, referentes ao exercício atual (parcela 01 a 12) e Taxa de bem estar Animal, no valor de R\$ 8.254,61 (até 27/11/2023). Eventual necessidade de regularização perante os órgãos competentes será de responsabilidade do arrematante.

4. **DÉBITO EXEQUENDO: R\$ 127.745,79 (outubro/2023 – Conforme fls. 616/617 dos autos).**
5. **VISITAÇÃO:** Não há visitação.
6. **DATA DAS PRAÇAS:** 1ª Praça começa em 05/02/2024, às 14hs00min, e termina em 07/02/2024, às 14hs00min e; 2ª Praça começa em 07/02/2024, às 14hs01min, e termina em 27/02/2024, às 14hs00min.
7. **LEILOEIRA OFICIAL:** Os leilões serão conduzidos pela Sra. Priscila da Silva Jordão, Leiloeira Oficial, matriculada na JUCESP sob nº 1.081.
8. **CONDIÇÕES DE VENDA:** Será considerado arrematante aquele que der lance igual ou superior ao valor da avaliação (1ª Praça) ou aquele que der lance de valor igual ou superior a **60% do valor da avaliação** (2ª Praça).

O pagamento deverá ser feito de uma única vez, em até 24 horas após ter sido declarado pela Leiloeira Oficial como vencedor.

Nos termos do artigo 895 do novo Estatuto de Processo Civil, com relação viabilidade de oferta de lance em prestação, o interessado deverá ofertar proposta em valor da avaliação (para 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 pelo menos vinte por cento do lance à vista e o saldo em até 30 (trinta) prestações, 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).

9. **PAGAMENTO:** O preço do bem arrematado deverá ser depositado através de guia de depósito judicial do Banco do Brasil gerada no <https://portaldecustas.tjsp.jus.br/portaltjsp/login.jsp>, respectivamente, no prazo de até 24 horas da realização da Praça; independente da data de vencimento que constar nas guias judiciais respectivas. Em até 5 horas após o encerramento da Praça, cada arrematante receberá e-mail com instruções para depósito (Art. 884, IV do CPC).

Não sendo realizado o depósito da oferta no prazo estipulado e/ou o pagamento de sua comissão, a Leiloeira Oficial comunicará o fato ao MM. Juízo responsável, informando os lances imediatamente anteriores, para que sejam submetidos à apreciação judicial, sem prejuízo da aplicação de sanção prevista no art. 897 do CPC, ao arrematante remisso. Além disso, arcará o arrematante remisso com todos os ônus e implicações, decorrentes de sua omissão, inclusive, para a obtenção de novos documentos e ressarcimento das despesas para a realização da Praça. O inadimplemento autoriza o requerente a pedir a resolução da arrematação ou promover, em face do arrematante, a execução do valor devido, devendo ambos os pedidos serem formulados nos autos da ação em que se deu a arrematação (Art. 895, § 4º e 5º do CPC).

10. **COMISSÃO DA LEILOEIRA:** 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação (não incluso no valor do arremate), e deverá ser paga mediante DOC, TED ou depósito em dinheiro, no prazo de até 01 (um) dia útil a contar do encerramento da praça na conta da empresa, que será enviada por e-mail ao arrematante.

A comissão da Leiloeira Oficial não será devolvida ao arrematante em nenhuma hipótese, salvo se a arrematação for desfeita por determinação judicial ou por razões alheias à vontade do arrematante, deduzidas as despesas incorridas.

- 11. INADIMPLEMENTO:** Em caso de falta de pagamento ou desistência imotivada do arrematante/proponente a qualquer momento, será cobrada multa moratória no valor de 5% (cinco por cento) da arrematação em favor da Leiloeira Oficial, sem prejuízo de demais sanções aplicadas pelo MM. Juízo da causa, bem como poderá ainda a Leiloeira Oficial emitir título de crédito, para a cobrança de tais valores, encaminhando-o a protesto por falta de pagamento, se for o caso, sem prejuízo da execução prevista no artigo 39, do Decreto nº 21.981/32, além da inclusão do arrematante/proponente nos serviços de proteção ao crédito.
- 12. CANCELAMENTO APÓS A PUBLICAÇÃO DO EDITAL:** Nos termos do Art. 7º, § 3º da Resolução nº 236 do CNJ, caso a(s) Praça(s) seja(m) cancelada(s)/suspensa(s) após a publicação do edital, especialmente em razão de acordo entre as partes ou pagamento da dívida, será devido o reembolso das despesas suportadas pela Leiloeira Oficial, que serão pagas pela parte requerida ou aquela que der causa ao cancelamento.
- 13. DÉBITOS E OBRIGAÇÕES DO ARREMATANTE:** Eventuais débitos de IPTU/ITR, foro e laudêmio - quando o caso e demais tributos incidentes sobre o imóvel, bem como os débitos de condomínio - que possuem natureza propter rem, terão preferência sobre os demais e serão pagos com o produto da arrematação (mediante apresentação de extrato pelo arrematante ao MM. Juízo da causa), sendo o débito atualizado, acrescido das parcelas vincendas até a realização da alienação (Art. 323, Art. 908, §§ 1º e 2º do CPC e Art. 130, parágrafo único do CTN). O bem será alienado em caráter ad corpus e no estado de conservação em que se encontra, sendo a verificação documental, de gravames/credores e de área, sob responsabilidade do arrematante, bem como de eventual regularização, que se faça necessária. Os atos necessários, para a expedição de carta de arrematação, registro, ITBI, imissão na posse e demais providências, serão de responsabilidade do arrematante Art. 901, "caput", §§ 1º e 2º e Art. 903 do CPC). Os valores de avaliação e débitos serão atualizados até a datada efetiva Praça. Em caso de inadimplemento, tal informação será encaminhada ao MM. Juízo competente, para a aplicação das medidas legais cabíveis
- 14. FRAUDE:** Aquele que, tentar fraudar a arrematação, além da reparação do dano na esfera cível - arts. 186 e 927 do Código Civil ficará sujeito às penalidades do artigo 358 do Código Penal: *Art. 358 - Impedir, perturbar ou fraudar arrematação judicial; afastar ou procurar afastar concorrente ou licitante, por meio de violência, grave ameaça, fraude ou oferecimento de vantagem: Pena - detenção, de 2 (dois) meses a 1 (um) ano, ou multa, além da pena correspondente à violência.*
- 15. DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS:** Pessoalmente perante o Ofício onde estiver tramitando a ação, ou no escritório da leiloeira, localizado na Avenida Paulista, 302, conjunto 50, Bela Vista, CEP 01310-000, São Paulo/SP, ou ainda, pelo telefone (11) 3135-5689 e e-mail contato@gaialeiloes.com.br. Para participar acesse www.gaialeiloes.com.br.
- 16. PARTICIPAÇÃO NAS PRAÇAS:** Os interessados deverão se cadastrar no site www.gaialeiloes.com.br e se habilitar acessando a página desta Praça, para participação on-line, com antecedência de até 01 (uma) hora antes do horário previsto para o término da 1ª ou da 2ª Praça, observadas a condições estabelecidas neste edital. Aquele que se habilitar para a 1ª Praça estará automaticamente habilitado para a 2ª Praça.

Fica o requerido **ESPÓLIO DE SERGIO SANCHES FERNANDES**, na pessoa de seu inventariante **ALEXANDRE FERNANDES**, a coproprietária **VILMA FERNANDES**, também conhecida como **VILMA AUGUSTO PISSARRO** e seu cônjuge, se casada for, o credor tributário **MUNICÍPIO DE GUARUJÁ** e demais interessados **INTIMADOS** das designações supra, bem como da penhora realizada, caso não seja(m) localizado(s) para a intimação pessoal/postal. Dos autos não consta recurso ou causa pendente de julgamento. Será o presente Edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei. Guarujá, 28 de novembro de 2023.

Eu, _____, Escrevente, digitei.

Eu, _____, Coordenador(a), subscrevi.

GLADIS NAIRA CUVERO
JUÍZA DE DIREITO