

EDITAL DE PRAÇA JUDICIAL

Edital de 1º e 2º Leilão do bem abaixo descrito, conhecimento de eventuais interessados na lide e intimação do **ESPÓLIO DE ANGELA LINA TACCHI SIMONCELLI** (CPF 043.722.868-13), na pessoa de seu inventariante **MAICEL ANÉSIO TITTO**, (CPF 054.604.218-02), **ESPÓLIO DE GLAUCO SIMONCELLI** (CPF 038.274.888-34), dos herdeiros **GIANLUIGI SIMONCELLI** (CPF 921.722.538-04), **GIULIANO SIMONCELLI JUNIOR** (CPF 315.271.388-60), do credor tributário **MUNICÍPIO DE GUARUJÁ**, expedido nos autos da AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL nº 1006491-55.2019.8.26.0223 em trâmite na **2ª Vara Cível da Comarca de Guarujá/SP**, requerida por **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO MELRO** (CNPJ 64.723.604/0001-49).

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: PENHORA SOBRE OS DIREITOS QUE O EXECUTADO EXERCE SOBRE O SEGUINTE BEM:** – O lote de terreno nº 81 do loteamento denominado Jardim Tejereba, situado no perímetro urbano, nesta cidade e comarca de Guarujá, medindo 17,20 metros de frente para a Rua Horácio Lafer, 52,40 metros da frente aos fundos pelo lado esquerdo de quem da rua olha o terreno onde confronta com a divisa do lote 1; 55,15 metros da frente aos fundos do lado direito, onde confronta com o lote 82 e 17,00 metros nos fundos, onde confina com o loteamento Vila Júlia, encerrando a área de 919,46 metros quadrados. **Cadastro Municipal nº 30005026010. Matrícula nº 6.652 do CRI da Comarca de Guarujá/SP.**

Trata-se de “matrícula mãe” acima cadastrada, sendo que o imóvel objeto de leilão, conforme o laudo de avaliação de fls. 364/382 aprovado nos autos é o **APARTAMENTO nº 32** localizado no 3º andar ou 4º pavimento do **EDIFÍCIO MELRO** sito à Rua Marivaldo Fernandes nº 50, encerra a área total de 159,94 metros quadrados, aí compreendida a área útil de 115,67 metros quadrados e a área de uso comum de 44,27 metros quadrados, correspondendo-lhe a fração ideal de 6,25% do terreno e demais coisas de uso comum do edifício, **cabendo ao referido apartamento uma vaga para guarda de um carro na Garagem Coletiva do Edifício; adquirido a fração ideal pelo R.01 e as benfeitorias pela Av. 12** da presente matrícula (fls. 17 dos autos do processo).

OBS: 01 – Conforme o Laudo Pericial de Avaliação (fls.364/382):O imóvel objeto da penhora está localizado na Rua Marivaldo Fernandes, sob o nº 50, na quadra completada pela Rua Dois de junho, Av. Santa Maria e Av. D. Pedro I. Trata-se de área residencial, na região da Enseada com todos os melhoramentos públicos (luz, água, esgoto, telefonia, asfaltamento e transporte público)”.

OBS: 02 – Conforme o Laudo Pericial de Avaliação (fls.364/382): “O Edifício Melro trata-se de condomínio residencial com térreo e quatro (4) pavimentos tipo, distribuídos por quatro (4) unidades por andar, totalizando dezesseis (16) apartamentos. O condomínio conta com garagem coletiva no térreo, hall social, e elevador que serve todos os pavimentos”.

OBS: 03 – Conforme o Laudo Pericial de Avaliação (fls.364/382): “Os apartamentos do Edifício Melro não possuem matrículas individualizadas. O registro de incorporação foi realizado no R.01 e R.02 e AV. 12 da “matrícula mãe” do terreno nº 6.652 do CRI do Guarujá (fls. 7 e seguintes dos autos)”.

OBS: 04 – Conforme o Laudo Pericial de Avaliação (fls.364/382): “o apartamento avaliando identificado como nº 32 está localizado no 3º pavimento do Edifício Melro, correspondente a fração ideal de 6,25% do terreno descrito na matrícula 6.652, contando com área útil privativa de 115,67 m² e direito a 1 vaga de garagem coletiva”.

2. AVALIAÇÃO: R\$ 310.000,00 (janeiro/2023 - Conforme fls. 364/382 dos autos).

AVALIAÇÃO ATUALIZADA: R\$ 381.082,79 (abril/2024 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP). O valor atualizado até a data do respectivo Leilão será disponibilizado no [site www.gaileiloes.com.br](http://www.gaileiloes.com.br).

- 3. ÔNUS:** Consta nos autos às fls. 585/594 manifestação da Prefeitura Municipal de Guarujá acerca dos débitos incidentes sobre o imóvel, cujo imóvel possui débitos atualizados de IPTU/Dívida Ativa referente aos exercícios 2008 a 2023 no valor de R\$ 162.465,40 (até 03/05/2024) e débitos não inscritos (parcelas 1 a 12) e a Taxa de Bem estar animal referente ao exercício 2024 no valor de R\$ 5.309,78 (até 03/05/2024). Eventual necessidade de regularização perante os órgãos competentes será de responsabilidade do arrematante.
- 4. DÉBITO EXEQUENDO: R\$ 138.586,60 (setembro/2023 – Conforme fls. 565/569).**
- 5. VISITAÇÃO:** Não há visitação.
- 6. DATA DAS PRAÇAS:** 1ª Praça começa em 02/07/2024, às 10hs00min, e termina em 04/07/2024, às 10hs00min e; 2ª Praça começa em 04/07/2024, às 10hs01min, e termina em 06/08/2024, às 10hs00min.
- 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 as condições estabelecidas neste edital. Aquele que se habilitar para a 1ª Praça estará automaticamente habilitado para a 2ª Praça.

Fica o requerido **ESPÓLIO DE ANGELA LINA TACCHI SIMONCELLI**, na pessoa de seu inventariante **MAICEL ANÉSIO TITTO**, **ESPÓLIO DE GLAUCO SIMONCELLI**, dos herdeiros **GIANLUIGI SIMONCELLI**, **GIULIANO SIMONCELLI JUNIOR**, do 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, 03 de maio de 2024.

Eu, _____, Escrevente, digitei.

Eu, _____, Coordenador(a), subscrevi.

GLADIS NAIRA CUVERO
JUÍZA DE DIREITO