

2ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE GUARUJÁ DO ESTADO DE SÃO PAULO

A Exma. Sra. Dra. **GLADIS NAIRA CUVERO**, Juíza de Direito da **02ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE GUARUJÁ DO ESTADO DE SÃO PAULO**, na forma da lei, FAZ SABER, aos que o presente Edital virem ou dele tiverem conhecimento, e interessar possa, que será realizado leilão público através do Leiloeiro **JOEL AUGUSTO PICELLI FILHO**, inscrito na Junta Comercial do Estado de São Paulo nº 754, da **Gestora Picelli Leilões**, a ser realizada de forma híbrida no sítio eletrônico www.picellileiloes.com.br, ou presencial no endereço Rua Maria Ângela, 390, Conjunto 10, Bairro Berlim, Jaguariúna, SP - CEP 13.919-134 (*artigo 11 parágrafo único da Resolução Nº 236 de 13/07/2016 – CNJ*).

Processo: 0004730-06.2019.8.26.0223.

AÇÃO DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA

EXEQUENTE: CONDOMÍNIO EDIFÍCIO ORI, inscrito no CNPJ sob o nº 62.302.146/0001-49, por seu representante legal.

EXECUTADOS: ESPÓLIO DE WAGNER VICENTE GUGLIELMO inscrito no CPF/MF sob nº 030.173.658-83, **IRTA CRISTINA DA SILVA** CPF/MF sob nº 022.108.178-03 e **BRYAN GUGLIELMO**, CPF 399.604.148-92.

INTERESSADOS:

- ✓ Prefeitura do Município do Guarujá, CNPJ n. 44.959.021/0001-04, procuradora geral do Município.
- ✓ Youssef Ibrahim Harati, CPF/MF: 362.956.258-27
- ✓ Paulo Henrique da Silveira, CPF/MF: 299.367.848-55
- ✓ Osvaldo Schreiner Filho CPF/MF: 282.829.768-30
- ✓ Andressa Silva dos Santos CPF/MF: 381.664.588-70
- ✓ Processo de n. 0001562.59.2019.8.26.0008 da 5 Vara Cível do Foro Regional do Tatuapé da Comarca da Capital
- ✓ processo n. 1514788-52.2023.8.26.0223 em trâmite na Vara da Fazenda Pública
- ✓ processo n. 1514764-24.2023.8.26.0223 em trâmite na Vara da Fazenda Pública
- ✓ processo n. 1503523-24.2021.8.26.0223 em trâmite na Vara da Fazenda Pública
- ✓ processo n. 1504588-88.2020.8.26.0223 em trâmite na Vara da Fazenda Pública
- ✓ processo n. 1504660-12.2019.8.26.0223 em trâmite na Vara da Fazenda Pública
- ✓ processo n. 1508261-60.2018.8.26.0223 em trâmite na Vara da Fazenda Pública
- ✓ processo n. 1502843-78.2017.8.26.0223 em trâmite na Vara da Fazenda Pública
- ✓ processo n. 1529094-70.2016.8.26.0223 em trâmite na Vara da Fazenda Pública
- ✓ processo n. 1503209-88.2015.8.26.0223 em trâmite na Vara da Fazenda Pública

DO CERTAME

1ª Praça: Iniciará no dia 24/07/2023 às 14:30 horas e encerrará no dia 26/07/2023 às 14:30 horas.

DO VALOR DO LANCE MÍNIMO: R\$ 770.038,60 (setecentos e setenta mil e trinta e oito reais e sessenta centavos), para maio de 2023, que será atualizado até a data do leilão, conforme sistema para cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo. Caso não haja lance, seguirá sem interrupção até:

2ª Praça: Iniciará no dia 26/07/2023 às 14:30 horas e se encerrará no dia 24/08/2023 às 14:30 horas (horário de Brasília).

DO VALOR DO LANCE MÍNIMO: R\$ 462.023,16 (quatrocentos e sessenta e dois mil e vinte e três reais e dezesseis centavos), que corresponde 60% do valor da avaliação, que será atualizado até a data do leilão. Conforme sistema para cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.

DA DESCRIÇÃO DO BEM: Apartamento DUPLEX de cobertura nº 42, localizado no 4º andar ou 5º pavimento e parte no 5º andar ou 6º pavimento do EDIFÍCIO RESIDENCIAL ORI, situado na Rua Colômbia nº 412, nesta cidade, município e comarca de Guarujá-SP, cabendo o direito de uso de 02 vagas individuais e indeterminadas na garagem coletiva localizada no andar térreo ou 1º pavimento do edifício, assim descrito:

MATRÍCULA Nº 92.667 DO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE GUARUJÁ-SP. IMÓVEL: APARTAMENTO DUPLEX DE COBERTURA nº 42, localizado no 4º andar ou 5º pavimento e parte no 5º andar ou 6º pavimento do EDIFÍCIO RESIDENCIAL ORI, situado na Rua Colômbia nº 412, nesta cidade, município e comarca de Guarujá-SP, contendo a área útil de 173,35 metros quadrados (incluída a área de terraço e cobertura), a área comum de 60,3526 metros quadrados, encerrando a área total construída de 241,7026 metros quadrados, correspondendo uma fração ideal de terreno e demais coisas de uso comum do condomínio de 16,9905%, cabendo o direito de uso da 02 vagas individuais e indeterminadas na garagem coletiva localizada no andar térreo ou 1º pavimento do edifício. Cadastrado na Prefeitura Municipal de Guarujá sob o nº 3-0149-005.-008.

CONSTA NO LAUDO DE AVALIAÇÃO – fls. 238/256 – O Edifício Ori trata-se de condomínio residencial composto por pavimento térreo, quatro (4) pavimentos tipo e pavimento de cobertura, totalizando seis (6) apartamentos e duas (2) coberturas. O pavimento térreo dispõe de garagem coletiva de veículos. O edifício dispõe de elevador que serve todos os pavimentos. Não dispõe de portaria com controle de acesso. **A unidade é distribuída pelas seguintes dependências:• Pavimento inferior (4º pavimento do Edifício): Sala com terraço, suíte com closet, três (3) dormitórios, sendo dois com armários embutidos, banheiro social, cozinha, área de serviço e W.C. • Pavimento superior (5º pavimento do Edifício): Sala com terraço duplo e solarium com piscina • 3º pavimento junto a piscina: solarium e área de churrasqueira coberta.**

O imóvel pode ser classificado como “apartamento padrão médio com elevador”, Como estado de conservação, pode ser classificado como “necessitando de reparos simples”, tal como pintura geral, revisão do sistema hidráulico e elétrico, revisão do sistema de impermeabilização da piscina, entre outros.

AVALIADO por R\$ 635.000,00 (seiscentos e trinta e cinco mil reais) em dezembro de 2020 a ser atualizado até a data do leilão, pela Tabela do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.

DEPOSITÁRIOS: os Srs. WAGNER VICENTE GUGLIELMO, CPF nº 030.173.658-83, RG nº 8.189.566-5 e IRTA CRISTINA DA SILVA GUGLIELMO, CPF 022.108.178-03, RG nº 15.445.548-9.

DO ÔNUS: Consta **PENHORA** do processo em epígrafe, fls. 162, com certidão de penhora às fls. 163/165, devidamente averbado na AV3/92.667. Consta **PENHORA na Av.04/92.667 por ordem do MM Juiz no processo de n. 0001562.59.2019.8.26.0008 da 5 Vara Cível do Foro Regional do Tatuapé da Comarca da Capital.**

Em pesquisa, foi localizado **AÇÕES DE EXECUÇÃO FISCAL (CDA):** processo n. 1514788-52.2023.8.26.0223 em trâmite na Vara da Fazenda Pública, referente ao exercício de 2021 no aporte de R\$ 15.995,53, processo n. 1514764-24.2023.8.26.0223 em trâmite na Vara da Fazenda Pública, referente ao exercício de 2022 no aporte de R\$ 16.832,29, processo n. 1503523-24.2021.8.26.0223 em trâmite na Vara da Fazenda Pública, referente ao exercício de 2020 no aporte de R\$ 15.228,81, processo n. 1504588-88.2020.8.26.0223 em trâmite na Vara da Fazenda Pública, referente ao exercício de 2019 no aporte de R\$14.245,82, processo n. 1504660-12.2019.8.26.0223 em trâmite na Vara da Fazenda Pública, referente ao exercício de 2018 no aporte de 16.315,88, processo n. 1508261-60.2018.8.26.0223 em trâmite na Vara da Fazenda Pública, referente ao exercício de 2017 no aporte de R\$ 17.640,26, processo n. 1502843-78.2017.8.26.0223 em trâmite na Vara da Fazenda Pública, referente ao exercício de 2016 no aporte de R\$ 19.691,94, processo n. 1529094-70.2016.8.26.0223 em trâmite na Vara da Fazenda Pública, referente ao exercício de 2015 no aporte de R\$ 21.140,99, processo n. 1503209-88.2015.8.26.0223 em trâmite na Vara da Fazenda Pública, referente ao exercício de 2014 no aporte de R\$ 12.435,61.

Conforme consulta no **WEB SITE DA PREFEITURA MUNICIPAL DO GUARUJÁ**, cadastro: 3-0149-005-008 consta os **DÉBITOS – DÍVIDA ATIVA**, no importe de R\$ 212.178,88 em 23.05.2023, **REFERENTE AO EXERCÍCIO FISCAL DE 2023** – cota única R\$ 13.227,68 ou doze parcelas de R\$ 1.102,30.

O **DÉBITO EXEQUENDO (CONDOMINIAIS)** perfazem o aporte de **R\$ 400.436,99 (quatrocentos mil quatrocentos e trinta e seis reais e noventa e nove centavos)** em maio de 2023, conforme planilha enviada pelo exequente, integrante ao presente.

O Executado é falecido, fls. 276, conforme decisão, houve a alteração no do polo passivo para constar ESPÓLIO DE WAGNER VICENTE GUGLIELMO [fls 280] com o deferimento da inclusão de IRTA CRISTINA DA SILVA como inventariante [fls; 296] ação de inventário e partilha processo:0014452-74.2012.8.26.0008, - 1ª Vara da Família e Sucessões do Foro Regional do Tatuapé, **com sentença, sendo que o bem objeto de partilha ficou de forma exclusiva ao herdeiro BRYAN GUGLIELMO, CPF 399.604.148-92 [fls 322/328] com deferimento da inclusão no polo passivo as fls. 331, eventual regularização será de responsabilidade do arrematante no fólio real.**

Eventual regularização de baixa dos ônus da referida matrícula será feita pelo arrematante. Não constam nos autos demais débitos, recursos ou causa pendente de julgamento além do acima mencionado sobre o bem penhorado até a presente data.

Houve *due diligence* e este leiloeiro constatou após consulta no TRT2 e TRT15 não há processo trabalhista em trâmite em face aos executados.

As intimações das datas do leilão público, serão realizadas através dos advogados constituídos e, acaso não haja, será realizado no endereço do executado constante nos autos, sendo negativo a publicação do edital servirá como válida, não cabendo alegação de nulidade.

DO IMÓVEL: Demais informações de que sobre o bem recaia outros ônus, recursos ou causa pendentes deverão ser consultadas nos autos pelo interessado. O bem será vendido no

estado de conservação em que se encontrar, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições antes das datas designadas para o leilão, bem como dívidas pendentes sobre o bem e não descritas neste edital (Art. 18º da Resolução 236/2016 - CNJ).

DOS ÔNUS HIPOTECÁRIOS A hipoteca extingue com a arrematação, assim, nada será devido pelo arrematante ao credor hipotecário (art. 1499, VI, do CC). Havendo pluralidade de credores (inclusive os garantidos por penhora) ou exequentes, o dinheiro lhes será distribuído e entregue consoante a ordem das respectivas preferências, o qual caberá ao Magistrado realizar o concurso de credores.

DA RESPONSABILIDADE DO ARREMATANTE: Correrão por conta do arrematante todas as providências necessárias para a imissão na posse do imóvel bem como as despesas com transferência, recolhimento de ITBI, foro, laudêmio, taxas, alvarás, certidões, escrituras, registros e outras despesas pertinentes, inclusive débitos apurados junto ao INSS oriundos de construção ou reforma não averbados nos órgãos competentes além de outros débitos que incidir sobre o imóvel, excetuados aqueles quitados com o produto da presente. Será de responsabilidade do arrematante todas as providências e despesas relativas à desocupação, transferência dos imóveis.

DA PUBLICAÇÃO DO EDITAL: O edital será publicado na rede mundial de computadores, no sítio do gestor www.picellileiloes.com.br, www.publicjud.com.br, em conformidade com o disposto no art. 887, §2º, do CPC.

DO CONDUTOR DO LEILÃO: O leilão será realizado de forma híbrida no sítio eletrônico www.picellileiloes.com.br, no endereço Rua Maria Ângela, 390, Conjunto 10, Bairro Berlim, Jaguariúna, SP - CEP 13.919-134 e será conduzido pelo Leiloeiro Oficial **JOEL AUGUSTO PICELLI FILHO, MATRICULADO na JUCESP sob nº 754**, habilitado pelo Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo – TJ/SP.

DOS LANCES: Os lances deverão ser ofertados pela rede INTERNET, através do portal <http://www.picellileiloes.com.br/>.

FORMAS E CONDIÇÕES DE 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, conforme artigo 892 do CPC

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 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). Acaso não haja o pagamento no prazo estipulado, o Juiz poderá aprovar a venda do bem para o segundo colocado, pelo último lance por ele ofertado.

ARREMATACÃO COM CRÉDITOS DO PRÓPRIO PROCESSO: Poderá o Exequente, caso for o único credor, arrematar o bem utilizando os créditos do próprio processo, acaso não sejam suficientes para a aquisição do bem, deverá este, complementar no prazo de 3 (três) dias, sob pena de tornar-se sem efeito a arrematação e nesse caso, será realizado novo leilão, à custa do exequente, observando o previsto no artigo 892, §1º, §2º e § 3º do CPC. Deverá o credor pagar o valor da comissão do gestor, na forma mencionada no edital sendo que que não será considerada despesa processual.

DA COMISSÃO: Em caso de arrematação, a comissão a ser paga será de **5% (cinco por cento) sobre o valor do lance vencedor (art. 7 da Resolução 236/2016 – CNJ)**

§ 1º Não será devida a comissão ao leiloeiro público na hipótese da desistência de que trata o art. 775 do Código de Processo Civil, de anulação da arrematação ou de resultado negativo da hasta pública.

§ 2º Anulada ou verificada a ineficácia da arrematação ou ocorrendo a desistência prevista no art. 775 do Código de Processo Civil, o leiloeiro público e o corretor devolverão ao arrematante o valor recebido a título de comissão, corrigido pelos índices aplicáveis aos créditos respectivos.

§ 3º Na hipótese de acordo ou remição após a realização da alienação, o leiloeiro e o corretor público farão jus à comissão prevista no caput.”

A forma de pagamento, através de transferência eletrônica digital (TED), em conta bancária, a ser informada por esse Gestor e a comprovação do pagamento deverá ser encaminhada para juridico@picellileiloes.com.br

Todas as regras e condições aplicáveis estão disponíveis no portal <http://www.picellileiloes.com.br/>. A alienação obedecerá ao disposto na legislação aplicável, no Decreto n. 21981/32, Resolução Nº 236 de 13/07/2016 – CNJ), e demais normas aplicáveis ao Código de Processo Civil, Código Civil e o “caput” do art. 335 do Código Penal. **Nos termos do artigo 889 incisos I à VIII e parágrafo único, do CPC, ficam as partes e interessados, intimados das designações supra, uma vez que a publicação do presente edital supre a intimação das partes e de seus patronos, caso não sejam localizados para as intimações pessoais.**

Jaguariúna, 23 de maio de 2023

Dra. GLADIS NAIRA CUVERO
Juíza de Direito

Joel Augusto Picelli Filho

Leiloeiro Oficial – Jucesp 754