

7ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL DE SANTANA DA COMARCA DA CAPITAL DO ESTADO DE SÃO PAULO.

O Exmo. Sr. Dr. **JOSÉ CARLOS DE FRANÇA CARVALHO NETO**, Juiz de Direito da **7ª Vara Cível do Foro Regional de Santana da Comarca da Capital 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: 0001140-38.2001.8.26.0001

AÇÃO DE PROCEDIMENTO COMUM CÍVEL - RESPONSABILIDADE CIVIL

EXEQUENTE: Ana Maria Araújo Kuratomi CPF/MF: 587.661.468/87, Maria de Lourdes Araújo Ventura CPF 587.661.584-04 e Eliana Aparecida Araújo Holcman – CPF 010.150.988/00.

EXECUTADOS Espólio de João Real Filho CPF 563.755.228-01; Espólio de Ivani Amato Real CPF 563.755.228.20 – Herdeiros: Ricardo Alexandre Amato Real CPF/MF: 262.975.778-11; Alessandra Amato Real CPF 264.037.618-70.

INTERESSADOS:

- Prefeitura Municipal de Guarujá, CNPJ/MF nº 44.959.021/0001-04, na pessoa do procurador.
- Marcelo Jose da Silva CPF 082.870.328-06.
- Meire Rocha de Oliveira CPF: 250.320.808-88.
- Processo 0002775-72.2001 em trâmite na 2ª Vara Cível da Comarca de Itu/SP.

DO CERTAME

1ª Praça: Iniciará no dia **11/09/2023 às 13:15 horas** e encerrará no dia **14/09/2023 às 13:15 horas**.

DO VALOR DO LANCE MÍNIMO: **R\$ 747.936,94 (setecentos e quarenta e sete mil e novecentos e trinta e seis reais e noventa e quatro centavos)**, para julho 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 **14/09/2023 às 13:15 horas** e se encerrará no dia **11/10/2023 às 13:15 horas (horário de Brasília)**.

DO VALOR DO LANCE MÍNIMO: **R\$ 448.762,17 (quatrocentos e quarenta e oito mil e setecentos e sessenta e dois reais e dezessete 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: Uma casa do tipo edícula, sito a Rua (Av.05) Rua Doutor Fernando Nascimento n. 620, bem como seu respectivo terreno constituído pelo lote n. 23 da quadra n. 44 da Cidade Atlântica, distrito, município e Comarca de Guarujá,

medindo 10,00m de frente para a Rua 15, por 30,00m da frente aos fundos em ambos os lados, tendo nos fundos a mesma da frente encerrando a área de 300,00m² confrontando do lado direito de quem da Rua olha para o terreno com o lote n. 24 do lado esquerdo com o lote n. 22 e nos fundos com o lote n. 9.

CONSTA NO LAUDO DE AVALIAÇÃO – FLS. 989/1029 - A área do terreno de 300,00 m² foi obtida através da informação constante na Matrícula. O bem consta a edificação residencial de um prédio com os seguintes compartimentos: Térreo: Varanda, sala de estar e jantar conjugadas, lavabo, cozinha e área de serviço. 1º Pavimento: Sala, 02 (dois) dormitórios, sendo duas suítes, 02 (dois) banheiros. 2º Pavimento: Sala, quarto e banheiro e varanda. Área externa > quintal, churrasqueira.

Localização: O imóvel localiza-se na Rua Dr. Fernando Nascimento, nº 620, Bairro Balneário Cidade Atlântica, do Município de Guarujá SP.

AVALIAÇÃO HOMOLOGADA: R\$ 746.000,00 (setecentos e quarenta e seis mil reais), em MAIO de 2023 – a ser atualizado até a data do leilão, pela Tabela do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.

Matrícula 22079 do Cartório de Registro de Imóveis da cidade de Guarujá/SP. Cadastro de Contribuinte na Prefeitura Municipal de Guarujá sob o n. ZL – 0225-023-000.

DEPOSITÁRIO: João Real Filho CPF 563.755.228-01.

DO ÔNUS: Consta **PENHORA** do processo em epígrafe, fls. 682 devidamente averbado na AV 13. Consta a **INDISPONIBILIDADE** por ordem do Juízo da 1ª Vara Cível da Comarca de Guarujá nos autos da ação pauliana 0001677.42.2004.8.26.0223 – Consta na R.09 **DOAÇÃO E AV.12 AVERBAÇÃO DA SENTENÇA QUE DECLAROU A EXISTÊNCIA DE FRAUDE CONTRA CREDORES E DECRETOU, POR ISSO, A ANULABILIDADE DA DOAÇÃO.** Consta AV. 14 - **PENHORA** nos autos do processo 0002775-72.2001 em trâmite na 2ª Vara Cível da Comarca de Itu/SP. Eventual regularização na sucessão no fôlio real para o registro da carta de arrematação é de responsabilidade do arrematante. Conforme consulta no web site da Prefeitura Municipal de Guarujá, **NÃO HÁ DÉBITOS FISCAIS.** Eventual regularização da edificação será de responsabilidade do arrematante. 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.

- **Observação**

- 1) A sentença foi proferida em desfavor exclusivamente de João Real Filho e Ivani Amato Real, consta o comunicado do falecimento de ambos com a ordem de regularização do polo passivo, nesta linha Ricardo Alexandre Amato Real CPF/MF: 262.975.778-11; Alessandra Amato Real CPF 264.037.618-70 figuram no pólio passivo na condição de herdeiros dos executados falecidos a falta de comprovação de distribuição de inventário
- 2) Petição de fls. 852, o autor Espólio de Iracy de Souza Araújo representado pela inventariante Maria de Lourdes Pedro Araújo faleceu, o qual informa a substituição pelas herdeiras Ana Maria Araújo Kuratomi CPF/MF: 587.661.468/87, Maria de

Lourdes Araújo Ventura CPF 587.661.584-04 e Eliana Aparecida Araújo Holcman – CPF 010.150.988/00

- 3) Conforme fls. 664/670 consta o trânsito julgado da ação pauliana, cuja doação foi desconstituída, retornando a propriedade a João Real Filho – Processo 0001677-42.2004.8.26.0223

Houve *due diligence* e este leiloeiro constatou após consulta no TRT2 e TRT15 que há processo trabalhista em trâmite em face ao executado.

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 DÉBITO EXEQUENDO: R\$ 492.831,59 (quatrocentos e noventa e dois mil oitocentos e trinta e um reais e cinquenta e nove centavos) em julho de 2023 – fls 1058/1060.

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). Os débitos da arrematação correrão por conta do arrematante, inclusive impostos, taxas, emolumentos, seguros são de conta e responsabilidade exclusiva do arrematante (29º da Resolução 236/2016).

DOS ÔNUS HIPOTECÁRIOS e TRIBUTÁRIOS: 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, conforme art. 908 e parágrafos do CPC. **Débitos de IPTU e demais taxas e impostos, serão sub-rogados no valor da arrematação, nos termos do art. 130, 'caput' e parágrafo único, do CTN**

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 pagamento deverá ser efetuado, mediante guia de depósito judicial, podendo ser à vista ou parcelado**, sendo que o pagamento à vista será sobreposto ao parcelado ainda que este seja mais vultuoso. (art. 895, § 7º do CPC).

À VISTA: O pagamento à vista deverá ocorrer no prazo de 24 horas da confirmação de lance vencedor, como também deverá ser providenciado o pagamento da comissão do Leiloeiro no mesmo prazo.

PARCELADO: O interessado deverá apresentar **proposta por escrito através do endereço eletrônico: contato@picellileiloes.com.br, até o início do leilão** que deverá indicar o sinal de no mínimo de 25% (vinte e cinco por cento) e o saldo em até 30 (trinta) parcelas reajustáveis pelo indexador do TJ/SP, com a garantia da hipoteca legal do próprio bem em epígrafe, consubstanciado no artigo 1.489, V do Código Civil. **A apresentação de proposta não suspende o leilão** (art. 895, §6º, do CPC). No caso de atraso no pagamento de qualquer das prestações incidirá multa de 10% (dez por cento), sobre a soma da parcela inadimplida com as parcelas vincendas, nos termos do artigo 895, § 4º do CPC, que ficará pendente a homologação do Magistrado. **Não sendo efetuado o depósito da oferta, o Leiloeiro comunicará que o arrematante é remisso ao Juízo, para a perda da caução e comissão já depositadas, voltando os bens ao novo leilão**, conforme artigo 897 do CPC, além das demais sanções eventualmente previstas neste edital e/ou na legislação em vigor, arcando o arrematante inadimplente com as custas processuais e honorários advocatícios decorrentes da execução, tudo isso sem prejuízo da apuração de eventuais perdas e danos.

*Conforme hodierna jurisprudência: “Agravo de Instrumento. Ação de despejo em fase de cumprimento de sentença. **Proposta de arrematação do bem penhorado, mediante pagamento parcelado (artigo 895, II, do Código de Processo Civil), apresentada na vigência do segundo leilão. Admissibilidade. Ausência de prejuízo, uma vez que preservada a possibilidade de prevalência de eventual lance à vista ou em condições mais vantajosas de parcelamento, nos termos dos § 7º e 8º do referido artigo 895. Arrematação de imóvel que, por outro lado, é garantida por hipotecado próprio bem, sendo desnecessário o oferecimento de caução. Proposta que observou os requisitos legais, inclusive com indicação do indexador de correção monetária das parcelas. Recurso improvido.**”(Agravo de Instrumento nº 2072683-74.2018.8.26.0000 – 32ª Câmara de Direito Privado – Desembargador Relator RUY COPPOLA – j.22/01/2019 – v.u.).*

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.

LANCE CONDICIONAL: Acaso não haja licitantes no leilão, será aberto a captação de lance na modalidade condicional pelo prazo de 30 (trinta), dias. Decorrido o referido prazo será informado ao juízo as propostas recebidas, ficando condicionadas à homologação do Magistrado, para posterior emissão dos documentos em caso de aceitação.

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 remissão 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, 19 de julho de 2023.

Dr. JOSÉ CARLOS DE FRANÇA CARVALHO NETO
Juiz de Direito

Joel Augusto Picelli Filho
Leiloeiro Oficial – Jucesp 754