

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 **2ª 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: 0000216-16.1996.8.26.0223.

AÇÃO DE COBRANÇA DE COTAS CONDOMINIAIS

EXEQUENTE: CONDOMÍNIO EDIFÍCIO SAMBAQUI, inscrito no CNPJ sob o nº, por seu representante legal.

EXECUTADO: ANÉLIO MAZUCHI FILHO, CPF: 419.673.058-20.

INTERESSADOS:

- ✓ Prefeitura do Município do Guarujá, CNPJ n. 44.959.021/0001-04, procuradora geral do Município.
- ✓ Lucia Maria Guimarães, CPF 133.844.748-30.
- ✓ Renan Guimarães Mazuchi, CPF 340.506.858-41.
- ✓ Nataline Guimarães Mazuchi, CPF 340.502.478-10.
- ✓ Erick Guimarães Mazuchi, CPF 340.507.208-50.
- ✓ Processo nº 0002320.63.2005.8.26.0223 em trâmite na 1ª Vara Cível de Guarujá/SP.

DO CERTAME

1ª Praça: Iniciará no dia 15/04/2024 às 14:35 horas e encerrará no dia 18/04/2024 às 14:35 horas.

DO VALOR DO LANCE MÍNIMO: R\$ 342.747,97 (trezentos e quarenta e dois mil e setecentos e quarenta e sete reais e noventa e sete centavos), para fevereiro de 2024, 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 18/04/2024 às 14:35 horas e se encerrará no dia 15/05/2024 às 14:35 horas (horário de Brasília).

DO VALOR DO LANCE MÍNIMO: R\$ 205.648,78 (duzentos e cinco mil e seiscentos e quarenta e oito reais e setenta e oito 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 Nº. 22, LOCALIZADO NO 2º ANDAR DO EDIFÍCIO SAMBAQUI, site à Estrada do Pernambuco nº 295, município, distrito e comarca do Guarujá, possuindo a área total construída de 134,00 m², confrontando pela frente de quem da referida estrada olha para a unidade, com terreno de condomínio, em virtude do recuo da frente da construção; pelo lado direito com terreno do

condomínio, em virtude do recuo lateral direito da construção, pelo lado esquerdo com o apartamento de individualização numérica 1 do andar e polco fundos com o hall de circulação do andar c com o apartamento de final 4 do andar, correspondendo-lhe uma fração ideal equivalente à 5,91% cobro o terreno e demais coisas de uso comum do condomínio.

MATRÍCULA N° 14.406 DO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DO GUARUJÁ/SP
Cadastrado na Prefeitura Municipal do Guarujá sob o n°3-0459-009-010.
Depositário Fiel Anélio Mazuchi Filho, CPF/MF N°. 419.673.058-20.

CONFORME LAUDO DE AVALIAÇÃO (fls. 236/262) a unidade apresenta sala, terraço, dois dormitórios, suítes, cozinha, área de serviço, dormitório de empregada e WC com padrão de construção médio. O edifício Sambaqui, corresponde a um prédio de apartamentos com 4 pavimentos: 1º pavimento ou térreo casa da zeladoria, entrada do hall social, área de estacionamento; os demais andares contendo 8 apartamentos, totalizando 24 unidades. **AS FACHADAS** são revestidas de pastilhas, o recuo frontal com piso em cerâmica, gradil em alumínio e portão manual, o recuo dos fundos é revestido de pisos de cerâmica, por fim, os recuos laterais são revestidos em cerâmica. O **ESTACIONAMENTO** é revestido em cerâmica com paredes/colunas coberta de pastilhas e teto com massa fina e pintura de látex. O hall de entrada é revestido em piso de cerâmica, com paredes convencionais e janelas com esquadrias em alumínio, vidro e vidro canelado teto convencional e porta de vidro temperado fumê **AS ESCADARIAS** são revestidas em granilite, com as paredes com massa fina e pintura látex o teto convencional, corrimão e janelas com esquadrias em alumínio e vidro canelado. **HALL DE CIRCULAÇÃO DOS APARTAMENTOS** com revestimento piso granilite, parede massa fina e pintura em látex e no teto massa fina.

AVALIADO por R\$ 159.000,00 (cento e cinquenta e nove mil reais) em novembro de 2010 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 na Av.5 - **PENHORA** do bem nos autos em epígrafe. Consta a informação a fl. 1012 que o exequente promove contra o mesmo executado, perante a 1ª Vara Cível deste Foro, processo n. 0002320-63.2005.8.26.0223 demandas na qual foi penhorado o mesmo imóvel, posto que a dívida do executado corresponde a R\$ 602.123,53.

Consta **DÉBITO DE IPTU** no aporte de R\$ 344.415,46, conforme consulta em 09/02/2024, através do portal da Prefeitura: <http://scim.geometrus.com.br.83/da91/debitos>

Consta **PENHORA NO ROSTO DOS AUTOS**, referente a execução fiscal n. 10766/98 e ap. 15205/07, 13299/04 e 52131/09.

Consta **ARRESTO NOS AUTOS** referente a execução fiscal n. 0513247-16.2014.8.26.0223, fl. 609.

DÉBITOS EXEQUENDO R\$ 181.889,30 para junho de 2023 – fls. 1013/ 1014.

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 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 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, 14 de fevereiro de 2024

Dra. GLADIS NAIRA CUVERO
Juíza de Direito

Joel Augusto Picelli Filho
Leiloeiro Oficial – Jucesp 754