



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO VICENTE

FORO DE SÃO VICENTE

6ª VARA CÍVEL

Rua Jacob Emerich, 1367, Sala 01, Parque Bitaru - CEP 11310-906,

Fone: (13)3467-6650, São Vicente-SP - E-mail:

saovicente6cv@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

**EDITAL DE LEILÃO ELETRÔNICO PARA CONHECIMENTO DE
INTERESSADOS
E INTIMAÇÃO DO REQUERIDO**

Processo Digital nº: **1007628-43.2016.8.26.0590**

Classe: Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Condomínio em Edifício**

Exequente: **Conjunto Residencial Guanabara**

Executado: **Sergio de Jesus Ferreira e outro**

06ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE SÃO VICENTE/SP

O **Dr. Artur Martinho de Oliveira Júnior**, MM. Juiz de Direito da 06ª Vara Cível do Foro da Comarca de São Vicente/SP, na forma da lei, **FAZ SABER**, aos que o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, que será realizado leilão público pela Gestora **HASTA VIP** – www.hastavip.com.br.

PROCESSO nº: 1007628-43.2016.8.26.0590

Execução de Título Extrajudicial - Despesas Condominiais

EXEQUENTE: CONJUNTO RESIDENCIAL GUANABARA, CNPJ:

60.010.774/0001-25, por seu representante legal;

EXECUTADOS:

- **SUELI ARAUJO SILVA FERREIRA**, CPF: 253.772.128-43;
- **SERGIO DE JESUS FERREIRA**, CPF: 097.790.128-93;

INTERESSADOS:

- **Caixa Econômica Federal**, CNPJ: 00.360.305/0001-04, por seu representante legal (**credora fiduciária**);
- **Vara da Fazenda Pública do Foro da Comarca de São Vicente/SP**, processos nº **0504285-04.2013.8.26.0590**, **0509448-28.2014.8.26.0590** e **0514676-86.2011.8.26.0590**;
- **Prefeitura de São Vicente/SP**;



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO VICENTE

FORO DE SÃO VICENTE

6ª VARA CÍVEL

Rua Jacob Emerich, 1367, Sala 01, Parque Bitaru - CEP 11310-906,

Fone: (13)3467-6650, São Vicente-SP - E-mail:

saovicente6cv@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

- **Ocupante do Imóvel;**
- **Edifício Guanabara, CNPJ: 60.010.774/0001-25, na pessoa de seu síndico**

1º LEILÃO: Inicia no dia **24/07/2020**, às **14:00hs**, e termina no dia **27/07/2020**, a partir das **14:00hs**.

VALOR DO LANCE MÍNIMO: R\$ 234.680,56 (duzentos e trinta e quatro mil, seiscentos e oitenta reais e cinquenta e seis centavos), correspondente ao valor da avaliação, para maio de 2020, conforme Tabela de Atualização Monetária do TJ/SP.

Caso não haja lance, seguirá sem interrupção até:

2º LEILÃO: Inicia no dia **27/07/2020**, às **14:01hs**, e termina no dia **17/08/2020**, a partir das **14:00hs**.

VALOR DO LANCE MÍNIMO: R\$ 164.276,39 (Cento e sessenta e quatro mil, duzentos e setenta e seis reais e trinta e nove centavos), correspondente a **70%** do valor da avaliação.

DA DESCRIÇÃO DO BEM: OS DIREITOS ORIUNDOS DO CONTRATO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA (R.11) QUE OS EXECUTADOS POSSUEM SOBRE O APARTAMENTO SOB Nº 402, LOCALIZADO NO ANDAR TÉRREO OU PRIMEIRO PAVIMENTO DO BLOCO COPACABANA OU 4 DO CONJUNTO GUANABARA (AV. 08), DO CONJUNTO GUANABARA, SITUADO À RUA MARQUES DE SÃO VICENTE, Nº 39, NESTE MUNICÍPIO E COMARCA DE SÃO VICENTE, CEP 11310-270, deste estado, contendo 2 dormitórios, sala, cozinha, banheiro, passagem, W.C. de empregada e área de serviço com tanque; confrontando na frente com hall de circulação do pavimento por onde tem sua entrada, escadaria e o apartamento nº 401, de um lado, com a área de recuo lateral esquerda, de outro lado com escadarias e área livre que separa os blocos, e nos fundos com o apartamento nº 601; tem a área de 61,738m² e uma participação nas coisas de uso comum do Edifício é de 6,89m², tendo a área construída de 68,625m², correspondendo-lhe no terreno uma fração ideal de 1,95% do todo.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO VICENTE

FORO DE SÃO VICENTE

6ª VARA CÍVEL

Rua Jacob Emerich, 1367, Sala 01, Parque Bitaru - CEP 11310-906,

Fone: (13)3467-6650, São Vicente-SP - E-mail:

saovicente6cv@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

Conforme Laudo de Avaliação (fls. 334/367): Trata-se de unidade em condomínio residencial sem elevador, que situa-se no pavimento térreo. A unidade encontra-se em bom estado de conservação e possui 2 dormitórios, sala, hall interno, cozinha, área de serviço e banheiro; a vaga de garagem é coletiva, descoberta e insuficiente para todos os condôminos.

DO ENDEREÇO DO BEM: Rua Marques de São Vicente, nº 39, São Vicente/SP, CEP 11310-270

Valor histórico da avaliação: R\$ 229.412,71 (duzentos e vinte e nove mil, quatrocentos e doze reais e setenta e um centavos), em julho de 2019.

Valor atualizado da avaliação: R\$ 234.680,56 (duzentos e trinta e quatro mil, seiscentos e oitenta reais e cinquenta e seis centavos), em maio de 2020.

Matrícula nº 11.750 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São Vicente/SP.

DEPOSITÁRIOS: Sueli Araujo Silva Ferreira, CPF: 253.772.128-43 e Sergio de Jesus Ferreira, CPF: 097.790.128-93;

CONTRIBUINTE nº: 11-00012-0098-00039-048 (Av. 09 e fls. 399).

DO DÉBITO EXEQUENDO: R\$ 38.549,31 (Trinta e oito mil e quinhentos e quarenta e nove Reais e trinta e um centavos), em agosto de 2018, a ser atualizado até a data da arrematação.

DO ÔNUS: A **PENHORA** exequenda encontra-se no Termo de Penhora e Depósito, conforme fls. 203 nos autos do processo em epigrafe, bem como na **AV. 13** da matrícula acima indicada. De acordo com a r. decisão de fls. 202 e reiterada às fls. 408, houve a penhora dos direitos sobre o imóvel, em razão da existência da alienação fiduciária.

Consta, no **R. 11**, que o referido bem imóvel dado em garantia de **Alienação Fiduciária** em favor da Caixa Econômica Federal-CEF. Consta, na **AV. 14**, que o referido bem imóvel foi penhorado nos autos nº 0504285-04.2013.8.26.0590, que tramita perante a Vara da Fazenda Pública do Foro da Comarca de São Vicente/SP, ajuizada pela Prefeitura Municipal de São Vicente em face de Sueli Araújo da Silva. Consta, na **AV. 16**, que o referido bem imóvel foi penhorado nos autos nº


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO VICENTE
FORO DE SÃO VICENTE
6ª VARA CÍVEL

Rua Jacob Emerich, 1367, Sala 01, Parque Bitaru - CEP 11310-906,

Fone: (13)3467-6650, São Vicente-SP - E-mail:

saovicente6cv@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

0509448-28.2014.8.26.0590, que tramita perante a Vara da Fazenda Pública do Foro da Comarca de São Vicente/SP, ajuizada pela Prefeitura Municipal de São Vicente em face de Sueli Araújo da Silva. Consta, na **AV. 17**, que **o referido bem imóvel foi penhorado** nos autos nº 0514676-86.2011.8.26.0590, que tramita perante a Vara da Fazenda Pública do Foro da Comarca de São Vicente/SP, ajuizada pela Prefeitura Municipal de São Vicente em face de Sueli Araújo da Silva. Conforme informação apresentada pela credora fiduciária, fls. 275, o débito remanescente junto aquela instituição financeira era de R\$ 32.812,79 (trinta e dois mil e oitocentos e doze Reais e setenta e nove centavos), em setembro de 2018, que será atualizado até a arrematação. Segundo a manifestação de fls. 399 o imóvel **apresenta débitos fiscais (inscritos na Dívida Ativa e em cobrança simples)**, no valor de R\$ 9.528,32 (Nove mil e quinhentos e vinte e oito Reais e trinta e dois centavos), em 07 de novembro de 2019, que será atualizado até a arrematação, que se refere aos exercícios de 2007 a 2019, sujeitos a atualização até a efetiva data de pagamento. Consta, no website da Prefeitura de São Vicente/SP, **débitos de IPTU**, no valor de R\$ 164,05 (cento e sessenta e quatro reais e cinco centavos), relativos ao mês de janeiro de 2020, bem como **débito de Fundo Social de Solidariedade**, no valor de R\$ 15,00 (quinze reais), relativo ao mês de fevereiro de 2020. Não constam nos autos demais débitos, recurso ou causa pendente de julgamento sobre o bem imóvel penhorado até a presente data.

DO IMÓVEL: Conforme art. 9º do Prov. 1625/2009, o imóvel será vendido em caráter "AD CORPUS" e no estado em que se encontra, sem garantia, constituindo ônus do interessado, verificar suas condições, antes das datas designadas para a alienação. As despesas e os custos relativos à transferência patrimonial dos bens, correrão por conta do arrematante, conforme art. 24 do mesmo Provimento.

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, do CPC. Débitos de IPTU e demais taxas e impostos, bem



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO VICENTE

FORO DE SÃO VICENTE

6ª VARA CÍVEL

Rua Jacob Emerich, 1367, Sala 01, Parque Bitaru - CEP 11310-906,

Fone: (13)3467-6650, São Vicente-SP - E-mail:

saovicente6cv@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

como débitos condominiais (de natureza *propter rem*) serão sub-rogados no valor da arrematação, nos termos do art. 130, 'caput' e parágrafo único, do CTN, c/c com o art. 908, § 1º, do CPC.

DA PUBLICAÇÃO DO EDITAL: O edital será publicado na rede mundial de computadores, no sítio do gestor www.hastavip.com.br, em conformidade com o disposto no art. 887, §2º, do CPC, inclusive as fotos e a descrição detalhada do imóvel a ser apregoado.

DO LEILÃO: O Leilão será realizado por MEIO ELETRÔNICO, através do Portal www.hastavip.com.br e será conduzido por seu Leiloeiro Oficial, **Sr. Eduardo Jordão Boyadjian**, matriculado na JUCESP sob o nº 464.

DOS LANCES: Os lances poderão ser ofertados pela Internet, através do Portal www.hastavip.com.br.

DO PAGAMENTO: O arrematante deverá efetuar o pagamento do preço do bem arrematado, no prazo de até 24h (vinte e quatro horas) após o encerramento do leilão através de guia de depósito judicial em favor do Juízo responsável, sob pena de se desfazer a arrematação.

DO PAGAMENTO PARCELADO: Os interessados em adquirir o bem penhorado em prestações poderão apresentar: (i) até o início do primeiro leilão, proposta para aquisição do bem por valor não inferior ao da avaliação; (ii) até o início do segundo leilão, proposta para aquisição do bem por valor que não seja considerado vil. A proposta conterà, em qualquer hipótese, oferta de pagamento de pelo menos 30% (trinta por cento) do valor do lance à vista e o restante parcelado em até 30 (trinta) meses, garantido por caução idônea, quando se tratar de móveis, e por hipoteca do próprio bem, quando se tratar de imóveis (art. 895, §1º, do CPC). As propostas deverão ser encaminhadas por escrito para o e-mail: comercial@hastavip.com.br (art. 895, I e II e §1º, do CPC). A apresentação de proposta não suspende o leilão (art. 895, §6º, do CPC) e o pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre o parcelado, ainda que mais vultoso (art. 895, §7º, do CPC).



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO VICENTE

FORO DE SÃO VICENTE

6ª VARA CÍVEL

Rua Jacob Emerich, 1367, Sala 01, Parque Bitaru - CEP 11310-906,

Fone: (13)3467-6650, São Vicente-SP - E-mail:

saovicente6cv@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

DAS PENALIDADES PELO DESCUMPRIMENTO DAS PROPOSTAS: Não sendo efetuado o depósito da oferta, o Gestor comunicará imediatamente o fato ao Juízo, informando, também, os lances imediatamente anteriores, para que sejam submetidos à sua apreciação, sem prejuízo da aplicação de sanções legais previstas no art. 897, do CPC, conforme a redação do art. 21 do Provimento CSM/TJSP nº 1625/2009. Em 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. O inadimplemento autoriza o exequente a pedir a resolução da arrematação ou promover, em face do arrematante, a execução do valor devido, devendo ambos os pedidos ser formulados nos autos da execução em que se deu a arrematação (art. 895, §4º e 5º, do CPC).

DA COMISSÃO: O arrematante deverá pagar ao Leiloeiro, à título de comissão, o valor correspondente a 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, que não está incluído no valor do lance, sendo que somente será devolvida ao arrematante por determinação judicial, nos termos da Lei. Em caso de acordo, remição ou adjudicação superveniente à publicação do edital, será devida ao Leiloeiro a comissão no patamar de 2% (dois por cento) sobre o valor do bem penhorado, a qual será suportada por quem der causa. Na hipótese de acordo ou remição após a realização da alienação, o leiloeiro fará jus a comissão de 5% (cinco por cento), sobre o valor da arrematação.

DO PAGAMENTO DA COMISSÃO: O pagamento da comissão da Gestora Oficial pelo leilão deverá ser realizado mediante **DEPÓSITO JUDICIAL**, que será enviado por e-mail ao arrematante.

Todas as regras e condições do Leilão estão disponíveis no Portal www.hastavip.com.br.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO VICENTE

FORO DE SÃO VICENTE

6ª VARA CÍVEL

Rua Jacob Emerich, 1367, Sala 01, Parque Bitaru - CEP 11310-906,

Fone: (13)3467-6650, São Vicente-SP - E-mail:

saovicente6cv@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

Ficam, ainda, os executados, **SUELI ARAUJO SILVA FERREIRA; SERGIO DE JESUS FERREIRA**; e, o exequente, **CONJUNTO RESIDENCIAL GUANABARA**, por seu representante legal, **INTIMADOS** das designações supra, juntamente com os cônjuges ou companheiros se casados forem, bem como eventuais terceiros e coproprietários - **Caixa Econômica Federal-CEF**, por seu representante legal (**credora fiduciária**); **Vara da Fazenda Pública do Foro da Comarca de São Vicente/SP**, processos nº **0504285-04.2013.8.26.0590**, **0509448-28.2014.8.26.0590** e **0514676-86.2011.8.26.0590**; **Prefeitura de São Vicente/SP**; **Ocupante do Imóvel; Edifício Guanabara**, na pessoa de seu síndico -, caso não sejam localizados para as intimações pessoais.

São Vicente, **22 de maio de 2020**.

Dr. Artur Martinho de Oliveira Júnior

Juiz de Direito

**DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI
11.419/2006, CONFORME IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA**