

Edital de 1ª e 2ª Leilão Eletrônico de Imóvel e para intimação dos Executados: Espólio de José Roberto Araújo Rangel, representando por sua inventariante **Denise Andrade Barbosa Rangel**, CPF: 088.751.288-71, bem como dos credores hipotecários **Ricardo Villares Lenz Cesar**, CPF: 941.798.758-53, **Sonia Ferreira**, CPF: 941.798.758-53, **Eliana Lenz Cesar Szpigel**, CPF: 003.663.978-85 casada com **Samuel Szpigel**, CPF: 010.559.398-00, **Marina Villares Lenz Cesar**, CPF: 010.701.968-00, **Fernando José Gramaccini**, CPF: 010.701.878-01, **Izabel Villares Lenz Cesar**, CPF: 010.701.878-01 casada com **Daniel Henry Calmanowitz**, CPF: 988.791.388-04, **Alberto Villares Lenz Cesar**, CPF: 010.369.488-97 casado com **Ruth Hall Lenz Cesar**, CPF: 028.372.428-53, **Daniel Villares Lenz Cesar**, CPF: 010.717.888-50 casado com **Monica Corinna Gunia Lenz Cesar**, CPF: 022.936.728-32, **Comércio e Propaganda Especializada S/A**, CNPJ: 61.100.640/0001-68, **Paulo Diederichsen Villares**, CPF: 002.579.408-63 casado com **Helena Cruz Villares**, CPF: 006.103.478-96, **José Estanislau Queiroz Guimarães**, CPF: 005.349.278-15 casado com **Maria Villares Guimarães**, CPF: 005.349.278-15, **Elisa Villares Ienz Cesar**, CPF: 003.663.718-19, **Luiz Diederichsen Villares**, CPF: 006.516.568-34, **Helena Ratto Villares**, CPF: 006.516.568-34, **Erico João Siriuba Sitckel**, CPF: 003.052.008-87 casado com **Martha Diederichsen Stickel**, CPF: **003.052.438-82**, **Ibaté Agrícola e Pecuária Ltda.**, CNPJ: 61.155.685/0001-30, acerca dos Leilões Eletrônicos designados, expedido nos autos da **Ação de Cobrança (em fase de Cumprimento de Sentença)**, proposta pelo Exequente: **SASIP – Sociedade dos Amigos do Iporanga**, CNPJ: 52.246.253/0001-43. **Processo nº 0014948-21.2004.8.26.0223.**

O Dr. Ricardo Fernandes Pimenta Justo, MM Juiz de Direito da 1ª Vara Cível da Comarca de Guarujá/SP, com fulcro no artigo 879 e seguintes do CPC, **faz saber** que o Leiloeiro Oficial Mauro da Cruz (JUCESP nº 912), por meio do *website*: www.alienajud.com.br, levará a praça a venda e arrematação o bem abaixo descrito, sendo que a primeira **1ª (primeira) Praça terá início dia 16 (dezesesseis) de maio de 2022 às 15:00hs e término dia 19 (dezenove) de maio de 2022 às 15:00hs**, ocasião em que o bem será entregue a quem mais der, desde que igual ou acima da avaliação. Caso não haja licitantes em primeira praça, inicia-se sem interrupção a **2ª (segunda) Praça que se encerrará dia 08 (oito) de junho de 2022 às 15:00hs**, ocasião em que o bem será entregue a quem mais der, não sendo aceito lance inferior ao equivalente a **50% (cinquenta por cento)** do valor da avaliação atualizada. Pelo presente edital ficam intimadas as partes das datas designadas, na hipótese de não serem localizadas para intimação pessoal.

IMÓVEL: OS DIREITOS QUE OS EXECUTADOS POSSUEM SOBRE O Lote nº 03 da Quadra nº 10, Secção “B” do loteamento “IPORANGA”, situado nesta cidade, município e comarca de Guarujá/SP, medindo 37,00 metros em curva de frente para a confluência das Ruas 06 e 01, dessa confluência da frente aos fundos de quem das referidas ruas olha para o mesmo, pelo lado direito mede 46,00 metros, onde confronta com o lote nº 02, pelo lado esquerdo mede 32,00 metros onde confronta com a área de preservação, e, pelos fundos mede 26,00 metros, onde confronta com a área verde do loteamento, com a área de 1.200,00 metros quadrados, estando referido terreno sujeito às condições restritivas impostas pelas loteadoras por ocasião do registro do loteamento. Imóvel objeto da matrícula 106510 junto ao Cartório de Registro de Imóveis de Guarujá/SP. Cadastrado pela Prefeitura Municipal de Guarujá sob nº 3-1162-003-000.

AVALIAÇÃO: A avaliação do bem para junho/2021 é de R\$ 3.103.362,29 (três milhões, cento e três mil, trezentos e sessenta e dois centavos e vinte e nove centavos).

ÔNUS DO IMÓVEL: AV.7 – Foi decretada a indisponibilidade de bens e direitos de Samuel Szpigel, processo nº 00005381420088260450, requerida pelo 2º Ofício de Piracaia/SP; **AV.8** – Foi decretada a indisponibilidade de bens e direitos de Samuel Szpigel, processo nº 05007744020078260450, requerida pelo 2º Ofício Judicial de Piracaia/SP; **AV.9** – Foi decretada

a indisponibilidade de bens e direitos de Samuel Szpigel, processo nº 15003737220178260450, requerida pelo 1º Ofício Judicial de Piracaia/SP; **AV.10** - Foi decretada a indisponibilidade de bens e direitos de Samuel Szpigel, processo nº 00017426920038260450, requerida pela 1ª Vara Central Judicial de Piracaia/SP; **AV.11** - Foi decretada a indisponibilidade de bens e direitos de Samuel Szpigel, processo nº 05013113120108260450, requerida pela 1ª Vara Central Judicial de Piracaia/SP.

DAS CONDIÇÕES: As praças serão realizadas exclusivamente por MEIO ELETRÔNICO, através do *website*, pelo qual serão captados os lances. Os interessados deverão cadastrar-se previamente no portal para poderem participar das praças eletrônicas, fornecendo os dados e informações solicitadas. O imóvel será vendido em caráter “*ad corpus*”, ou seja, por inteiro, sendo que as áreas mencionadas são meramente enunciativas e repetitivas das dimensões constantes do registro imobiliário, não sendo cabível qualquer pleito com relação ao cancelamento da arrematação, abatimento do preço ou complemento de área, por eventual divergência entre o que constar da descrição do imóvel e a realidade existente. O arrematante adquire o imóvel no estado de conservação em que se encontra, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas. Com isso declara que tem pleno conhecimento de suas instalações, nada tendo a reclamar quando a eventual vício, ainda que oculto, ou defeito decorrente de uso, a qualquer título e a qualquer tempo, assumindo a responsabilidade pela eventual regularização que se fizer necessária. Todas as providências e despesas necessárias à desocupação do imóvel e efetiva imissão na posse correrão por conta do arrematante.

DO PAGAMENTO DO LANCE: O pagamento do lance vencedor será à vista, cabendo ao arrematante efetuar o pagamento do preço no prazo improrrogável de até 24 (vinte e quatro) horas após o encerramento da alienação judicial eletrônica, por meio de depósito judicial a ser efetivado em favor do Juízo expropriatório, sob pena de desfazimento da arrematação. O interessado em adquirir o bem penhorado em prestações, nos termos do artigo 895 do Código de Processo Civil, poderá apresentar: (I) até o início da primeira etapa, proposta por valor não inferior ao da avaliação; (II) até o início da segunda etapa, proposta por valor que não seja inferior a **50% (cinquenta por cento)** do valor de avaliação atualizado, ou **80% (oitenta por cento)** do valor de avaliação atualizado, caso se trate de imóvel de incapaz.

DA COMISSÃO DEVIDA AO LEILOEIRO: A comissão do Leiloeiro será de **5% (cinco por cento)** sobre o valor da arrematação e correrá por conta do arrematante ou adjudicante. O pagamento da comissão devida ao Leiloeiro deverá ser realizado no prazo improrrogável de até 24 (vinte e quatro) horas a contar do encerramento da alienação judicial eletrônica, por meio de depósito judicial a ser efetuado em favor do Juízo, sob pena de desfazimento da arrematação. Decorridos o prazo sem que o adquirente tenha realizado o pagamento do lance ou da comissão do Leiloeiro, tal informação será encaminhada ao MM Juízo competente para a aplicação das medidas legais cabíveis. Não sendo efetuado pelo adquirente o depósito da oferta ou a comissão do Leiloeiro, os lances imediatamente anteriores serão submetidos à apreciação do MM Juízo.

DÉBITOS DESTA AÇÃO: Os débitos totalizam o valor de R\$ 1.610.836,06 (um milhão, seiscentos e dez mil, oitocentos e trinta e seis reais e seis centavos), atualizados até fevereiro/2020.

DÉBITOS DO IMÓVEL: Constam débitos relativos à IPTU, cujo nº de lançamento na Prefeitura Municipal de Guarujá é 3-1162-003-000, no valor de R\$ 346.242,02 (trezentos e sessenta e dois mil, duzentos e quarenta e dois reais e dois centavos), atualizados até junho/2021.

DO CONDUTOR DO LEILÃO: O Leilão será conduzido pelo Leiloeiro Oficial Sr. Mauro da Cruz, matriculado na Junta Comercial do Estado de São Paulo – JUCESP sob o nº 912.

Nos termos dos § Único do artigo 130 do CTN, os débitos tributários de caráter *propter rem* a incidirem sobre o imóvel ficarão sub-rogados sobre o preço da arrematação. O Arrematante ficará responsável pelos débitos condominiais que recaem sobre o bem, ainda que anteriores à arrematação. O saldo devedor remanescente é de responsabilidade do Arrematante.

Dos autos não constam recursos ou causas pendentes de julgamento.

Outras informações podem ser obtidas no website:, ou, ainda solicitadas por e-mail encaminhado para contato@alienajud.com.br ou pelos telefones (13) 3224-3694 ou (13) 3221-8692, ou pessoalmente no escritório do gestor judicial, situado na Rua Alexandre Herculano, nº 197, conjunto 1704, em Santos/SP. E para que produza seus efeitos de direito, será o presente edital, afixado e publicado na forma da lei. Santos, ____ de _____de 2022. Eu, _____, Escrivão (ã) Diretor (a),

Dr. Ricardo Fernandes Pimenta Justo
Juiz de Direito