

## **EDITAL DE LEILÃO JUDICIAL – 258/2018**

**EDITAL DE 1ª e 2ª PRAÇA** de bem imóvel e de intimação dos executados **ARNALDO BARBOZA SANTOS JÚNIOR** – CPF nº 035.914.948-01 e **VALÉRIA ROSÁLIA FERREIRA SANTOS** – CPF nº 050.862.838-50, demais interessados quanto a penhora, avaliação e praxeamento nos termos do presente edital.

A MM. Juíza de Direito **GLADIS NAIRA CUVERO** da **02ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE GUARUJÁ**, na forma da lei, **FAZ SABER**, aos que o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, que por este Juízo processam-se os autos da ação ajuizada por CONDOMINIO EDIFÍCIO PLAJAM XIX contra ARNALDO BARBOZA SANTOS JÚNIOR e VALÉRIA ROSÁLIA FERREIRA SANTOS - **Processo nº 0000122-43.2011.8.26.0223** e que foi designada a venda do bem descrito abaixo, de acordo com as regras expostas a seguir:

Com fulcro nos artigos 879 e seguintes do CPC e regulamentado pelo Prov. CSM 1625/2009 do TJ/SP, através do ALEXANDRIDIS LEILÕES ([www.alexandridisleiloes.com.br](http://www.alexandridisleiloes.com.br)) portal de leilões *on-line*, levará a público pregão de venda e arrematação na **1ª Praça com início no dia 11 de dezembro de 2.018, às 15h, e com término no dia 14 de dezembro de 2.018, às 15h**, entregando-o a quem mais der valor igual ou superior ao da avaliação, ficando desde já designado para a **2ª Praça com início no dia 14 de dezembro de 2.018, às 15h, e com término no dia 12 de março de 2.019, às 15h**, caso não haja licitantes na 1ª praça, ocasião em que o bem será entregue a quem mais der, não sendo aceito lance inferior a 60% (sessenta por cento) do valor da avaliação (artigo 891 do CPC e decisão de fls. 443/444), os direitos que recaem sobre o imóvel abaixo descrito conforme condições de venda constantes do presente edital.

**BEM – DIREITOS QUE OS EXECUTADOS POSSUEM SOBRE O APARTAMENTO nº 11**, localizado no 1º andar ou 2º pavimento do EDIFÍCIO PLAJAM XIX, situado na Rua Victória Yunes Estefno nº 173, no loteamento Jardim Praiano, nesta cidade, município e comarca de Guarujá/SP, possuindo a área útil de 95,521m<sup>2</sup>, a área comum de 31,033m<sup>2</sup>, a área total construída de 126,554m<sup>2</sup>, e uma fração ideal de terreno e das demais partes e coisas comuns do condomínio de 4,8337% de todo, cabendo o direito de uso de 01(uma) vaga, individual e indeterminada, para o estacionamento de 01 (um) veículo, pela ordem de chegada, na garagem coletiva localizada no andar térreo do edifício. Cadastrado pela Prefeitura Municipal de Guarujá sob nº 3-0112-004-001. **Matrícula do Imóvel nº 95.802, do Registro de Imóveis de Guarujá.**

**AVALIAÇÃO: R\$ 459.891,80 (quatrocentos e cinquenta e nove mil, oitocentos e noventa e um reais e oitenta centavos) – válido para outubro/2018**, com base na atualização do valor da avaliação de fls. 230, que será atualizado na data do leilão conforme Tabela DEPRE – Tabela Prática para cálculo de atualização monetária dos débitos judiciais do TJ/SP.

**ÔNUS E GRAVAMES: 1.** Conforme pesquisa realizada no sistema e-saj foi localizada o processo nº 0008992-43.2012.8.26.0223 em trâmite perante a 04ª Vara Cível do Foro da Comarca de Guarujá, em que são partes a CONSTRUTORA PLAJAM LTDA. e os executados tendo sido prolatada a r. sentença nos seguintes termos: *“Ante o exposto, julgo procedente o pedido inicial para CONDENAR os réus a pagarem à autora os valores em aberto e provenientes do contrato de fls. 21/25, que serão apurados na execução, corrigidos monetariamente e acrescidos de juros de mora de 1% ao mês a*

*partir de cada vencimento, autorizada a inclusão da multa moratória de 2% (dois por cento) prevista na cláusula décima primeira do contrato (fl. 23). Fica, com isso, extinto o feito, com resolução do mérito, com base no art. 269, inc. I, do Código de Processo Civil. Sucumbentes, arcarão os réus com o pagamento das custas, das despesas processuais e dos honorários advocatícios, que fixo em 10% (dez por cento) do valor da condenação, atualizado monetariamente até o efetivo pagamento.”;* **2.** Conforme Certidão de Valor Venal de fls. 196 o imóvel esta cadastrado na Prefeitura Municipal de Guarujá sob o nº 3-0112-004-001; **3.** Conforme Termo de Penhora no Rosto dos Autos de fls. 336 expedida na Carta Precatória nº 1006141-38.2017.8.26.0223, em trâmite perante a 02ª Vara Cível do Foro da Comarca de Guarujá/SP, proposta por CAROLINA VIEIRA GARE em face de LESTCRED SERVIÇOS LTDA. – CNPJ nº 04.397.911/0001-55 e ARNALDO BARBOSA SANTOS JÚNIOR, originária dos autos do processo nº 0115521-28.2007.8.26.0008 oriunda da 01ª Vara Cível do Foro Regional do Tatuapé da Comarca de São Paulo/SP, foi determinada a penhora no rosto dos autos quanto a eventual crédito a ser disponibilizado nestes autos com base no valor devido de R\$ 13.635,98 (treze mil, seiscentos e trinta e cinco reais e noventa e oito centavos) atualizado até março de 2017; **4.** Conforme petição de fls. 342/357 a Prefeitura Municipal de Guarujá informa a existência das seguintes execuções fiscais perante a Vara das Fazendas Públicas da Comarca de Guarujá/SP sobre o imóvel cujos direitos serão praxeados, quais sejam: 0519766-80.2009.8.26.0223 (047667/2009); 0521276-26.2012.8.26.0223 (022818/2012); 0509960-45.2014.8.26.0223 (011964/2014); 1513562-90.2015.8.26.0223; 1506004-33.2016.8.26.0223 e 1507013-93.2017.8.26.0223, cujos valores são de R\$ 127.419,15 (cento e vinte e sete mil, quatrocentos e dezenove reais e quinze centavos) atualizados até setembro de 2017 (petição de fls. 399/401); **5.** Conforme decisão de fls. 412 com relação ao pedido de preferência do crédito pela Prefeitura Municipal de Guarujá foi decidido que: “A preferência do crédito será analisado no momento oportuno, em caso de eventual arrematação”; **6.** Conforme Mandado de Penhora no Rosto dos Autos de fls. 418/419 expedido nos autos do processo nº 0008992-43.2012.8.26.0223 (ordem nº 902/2012) em trâmite perante a 04ª Vara Cível do Foro da Comarca de Guarujá/SP, em que são partes CONSTRUTORA PLAJAM LTDA. – CNPJ nº 69.183.382/0001-32 em face dos Executados na presente demanda, foi determinada a penhora no rosto dos autos do valor de R\$ 241.214,25 (duzentos e quarenta e um mil, duzentos e quatorze reais e vinte e cinco centavos) atualizados para junho de 2017; **7.** Conforme petição de fls. 432/434 os débitos condominiais e acessórios devidos no presente processo são no valor de R\$ 175.954,73 (cento e setenta e cinco mil, novecentos e cinquenta e quatro reais e setenta e três centavos) para abril de 2018; **8.** O imóvel foi avaliado em R\$ 390.421,00 (trezentos e noventa mil e quatrocentos e vinte e um reais), para junho de 2015, valor este que será atualizado até a data do leilão.

**DA VERIFICAÇÃO DOS DIREITOS OBJETO DO LEILÃO** - Constitui ônus dos interessados em participar da hasta pública examinar o processo nº **0000122-43.2011.8.26.0223** da **02ª** Vara Cível do Foro da Comarca de Guarujá/SP, bem como o imóvel antes da arrematação.

**CONDIÇÕES DE VENDA:** Todas as regras e condições da Praça estão disponíveis no Portal [www.alexandridisleiloes.com.br](http://www.alexandridisleiloes.com.br)

**DOS LANCES** – Os interessados deverão cadastrar-se previamente no portal para que participem da hasta. Os lances poderão ser ofertados pela Internet, através do Portal [www.alexandridisleiloes.com.br](http://www.alexandridisleiloes.com.br).

O presente Leilão será efetuado na modalidade “ON-LINE”, sendo que os lances deverão ser fornecidos através de sistema eletrônico do gestor [www.alexandridisleiloes.com.br](http://www.alexandridisleiloes.com.br) e imediatamente divulgados on-line, de modo a viabilizar a preservação do tempo real das ofertas. Não será admitido sistema no qual os lances sejam remetidos por e-mail e posteriormente registrados no site do gestor, assim como qualquer outra forma de intervenção humana na coleta e no registro dos lances. Sobrevindo lance a menos de três minutos para o encerramento do horário do leilão acima referido, o sistema prorrogará automaticamente e sucessivamente por mais três minutos, a cada novo lance, dando-se igualdade de condições aos licitantes, fechando-se após 3 minutos em que não sobrevier nenhum lance após o último ofertado.

**CONDUTOR DA PRAÇA:** O leilão será realizado pelo leiloeiro oficial GEORGIOS ALEXANDRIDIS, inscrito na JUCESP nº 914.

**DA COMISSÃO DO LEILOEIRO OFICIAL** - O arrematante deverá pagar ao Leiloeiro Oficial, a título de comissão, o valor correspondente a 5% (cinco por cento) do valor da arrematação. Esta comissão não está incluída no valor do lance vencedor (artigo 17 do Provimento CSM nº 1625/2009) e deverá ser depositada em juízo através de depósito judicial em favor do Juízo responsável junto ao Banco do Brasil S.A. cuja guia será emitida pelo sistema.

**DO 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., cuja guia será emitida pelo sistema, sob pena de se desfazer a arrematação.

A possibilidade de o arrematante pedir por escrito o parcelamento do valor da arrematação até o início do leilão que será realizado, nos moldes e limites trazidos pelo artigo 895, incisos I e II, CPC/2015. Neste requerimento escrito e endereçado ao Juízo, o interessado deverá apresentar as prestações (observado o requisito do artigo 895, § 1º, CPC/2015), a modalidade, o indexador de correção monetária (artigo 895, § 2º, CPC/2015), a garantia oferecida (artigo 895, § 1º, CPC) e as condições de pagamento do saldo devedor (artigo 895, § 2º, CPC/2015). No mesmo requerimento, o interessado na arrematação com pagamento parcelado deverá consignar expressamente estar ciente da incidência da multa de 10% (sobre a parcela inadimplida somada às parcelas vincendas) em caso de atraso no pagamento (artigo 895, § 4º, CPC/2015). E, em caso de inadimplemento, deverá declarar sua ciência sobre a possibilidade de o exequente pedir a resolução da arrematação ou a cobrança do valor em aberto nestes mesmos autos (artigo 895, § 5º, CPC/2015). Com igual destaque deve estar contido no edital que a proposta de pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado (artigo 895, § 7º, CPC/2015).

Nos moldes do art. 20 do Prov. 1625/2009, o auto de arrematação somente será assinado pelo Juiz de Direito após a efetiva comprovação do pagamento integral do valor da arrematação e da comissão. Em caso de não pagamento, aplicar-se-á o disposto no artigo 21 do Provimento.

As demais condições obedecerão ao que dispõe o CPC, o Decreto nº 21.981/32, com as alterações introduzidas pelo Decreto nº 22.427/33, que regulamenta a profissão de Leiloeiro Oficial, o Provimento CSM nº 1.625/09, do TJSP e o *caput* do artigo 335, do CP.

**DA VISITAÇÃO** – Os interessados em visitar o bem, deverão munidos de cópia do edital do leilão e documento de identificação pessoal agendar visita diretamente com os ocupantes do imóvel. Em caso de recusa do fiel depositário ou dos ocupantes, o interessado deverá comunicar ao Juízo da alienação, que adotará as sanções cabíveis. É vedado aos Senhores Depositários criar embaraços à visita dos bens sob sua guarda, sob pena de ofensa ao artigo 77, inciso IV, do CPC. Constitui ônus dos interessados em participar da praça examinar o bem antes da arrematação.

**DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS:** Pessoalmente perante a Vara onde estiver ocorrendo à ação, ou no escritório do leiloeiro oficial, localizado na Rua Tabatinguera, nº 140, conj. 1811, Sé, São Paulo/SP, ou ainda, pelo telefone (11) 3241-0179 e e-mail: [contato@alexandridisleiloes.com.br](mailto:contato@alexandridisleiloes.com.br).

Ficam **ARNALDO BARBOZA SANTOS JÚNIOR** – CPF nº 035.914.948-01 e **VALÉRIA ROSÁLIA FERREIRA SANTOS** – CPF nº 050.862.838-50, **CONSTRUTORA PLAJAM LTDA.** – CNPJ nº 69.183.382/0001-32, **CAROLINA VIEIRA GARE** – CPF nº 279.397.378-56, **LESTCRED SERVIÇOS LTDA.** – CNPJ nº 04.397.911/0001-55 a **MUNICIPALIDADE DO GUARUJÁ** e eventuais interessados, INTIMADOS da penhora, avaliação e das designações supra, caso não sejam localizados para a intimação pessoal, sendo que a publicação deste edital supre eventual insucesso das notificações pessoais e dos respectivos patronos. Não consta dos autos haver recurso ou causa pendente de julgamento. Conforme decisão de fls. 412 com relação ao pedido de preferência do crédito pela Prefeitura Municipal de Guarujá foi decidido que: “*A preferência do crédito será analisado no momento oportuno, em caso de eventual arrematação*”. A venda será efetuada em caráter “*ad corpus*” e no estado em que os bens se encontram, sem garantias, competindo ao interessado aferir suas condições, sendo que todos os atos atinentes à transferência de propriedade, baixa de gravames e imissão na posse serão de responsabilidade do arrematante, junto ao MM. Juiz da causa. Correrão por conta do arrematante as despesas e os custos relativos à desmontagem, remoção, transporte e transferência patrimonial dos bens arrematados (art. 24, do Prov. CSM 1.625/2009). Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei. **GLADIS NAIRA CUVERO** Juíza de Direito.