

## **EDITAL DE LEILÃO JUDICIAL - 261/2019**

**EDITAL DE 1ª e 2ª PRAÇA** de bem imóvel e de intimação do executado **JOÃO ILÁRIO CERQUEIRA FILHO** – CPF nº 372.734.005-30 e demais interessados.

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 CONDOMÍNIO EDIFÍCIO MANACOR contra JOÃO ILÁRIO CERQUEIRA FILHO - **Processo nº 0008483-15.2012.8.26.0223** 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 06 de agosto de 2.019, às 15h, e com término no dia 09 de agosto de 2.019, 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 09 de agosto de 2.019, às 15h, às 16h, e com término no dia 10 de setembro 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), o imóvel abaixo descrito conforme condições de venda constantes do presente edital.

**BEM IMÓVEL – APARTAMENTO nº 21**, localizado no 2º andar ou 3º pavimento do Edifício Manacor, situado a rua Bandeirantes, 931, no loteamento João Batista Julião, nesta cidade, Município e Comarca de Guarujá-SP, contendo a área útil de 68,72m²., área comum de 27,87m²., a área de garagem de 14,40m²., a área total construída de 110,99m²., correspondendo uma fração ideal de 3,050% do todo, confrontando de quem da rua Bandeirantes olha para o edifício, pela frente com a área de recuo frontal, à rua Bandeirantes, pelo lado direito com o apartamento nº 22, hall de circulação e poço do elevador, pelo lado esquerdo com a área de recuo lateral esquerda do edifício e pelos fundos com o poço do elevador, escadaria e área de recuo interna do edifício. Cabendo-lhe o direito de uso de uma vaga na garagem coletiva do edifício localizada no andar térreo ou 1º pavimento do mesmo, para estacionamento de um automóvel de passeio em local indeterminado. Cadastrado pela Prefeitura Municipal de Guarujá – sob nº 3.0478-004-008. **Matrícula do Imóvel nº 67.738, do Registro de Imóveis de Guarujá.**

**AVALIAÇÃO: R\$ 243.484,25 (duzentos e quarenta e três mil, quatrocentos e oitenta e quatro reais e vinte e cinco centavos) – válido para maio/2019**, 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.** De acordo com o laudo de avaliação de fls. o imóvel foi avaliado por R\$ 225.000,00 (duzentos e vinte e cinco mil reais) – válido para novembro/2016 e conforme respeitável decisão de fls. A atualização da avaliação do imóvel em fevereiro/2019 era de R\$ 238.892,63 (duzentos e trinta e oito mil, oitocentos e noventa e dois reais e sessenta e três centavos) sendo que este valor foi atualizado até o fechamento do presente edital; **2.** De acordo com a Av.03/67.738, consta penhora do imóvel oriunda da presente demanda; **3.** De acordo com consulta ao site da Prefeitura de Guarujá, o imóvel consta com débitos de IPTU dos exercícios de 1994 até 2018, que são objetos de Execuções Fiscais, totalizando o montante de R\$ 90.322,99 (noventa mil trezentos e vinte e dois reais e noventa e nove centavos), já para o exercício atual, os débitos são referentes aos meses de abril e maio, e totalizam o importe de R\$ 481,86 (quatrocentos e oitenta e um reais e oitenta e seis centavos);

**4.** De acordo com o que consta dos autos às fls. 311/440, o total do débito exequendo atualizado para janeiro de 2019, totaliza o montante de R\$108.617,55 (cento e oito mil, seiscentos e dezessete reais e cinquenta e cinco centavos). **5.** Nos termos da decisão proferida no Agravo de Instrumento nº 2079486-39.2019.8.26.0000 que trâmite perante a 29ª. Câmara de Direito Privado do TJ/SP, relator Des. Carlos Dias Motta, foi proferida decisão monocrática pelo relator nos seguintes termos: “Em suma, presentes os requisitos do art. 995, parágrafo único, c.c. o artigo 1.019, inciso I, ambos do CPC/2015, **defiro o efeito suspensivo/ativo**, para determinar a retificação do edital de leilão, a fim de que conste, expressamente, a responsabilidade do arrematante pelo pagamento das despesas condominiais anteriores à alienação judicial.” o referido recurso pende de julgamento; **6.** De acordo com a Av.04/67.738, consta penhora oriunda do Processo Trabalhista nº 00016407220135020302, em tramite perante a 2ª Vara do Trabalho de Guarujá em que são partes GEISA SAMPAIO CAVALCANTI - CPF nº 412.856.338-22 contra o Executado.

**DA VERIFICAÇÃO DOS DIREITOS OBJETO DO LEILÃO** - Constitui ônus dos interessados em participar da hasta pública examinar o processo nº **0008483-15.2012.8.26.0223** 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 lanços 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 lanços. 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.

Nos termos do artigo 895 do novo Estatuto de Processo Civil, com relação à **viabilidade de oferta de lance em prestação**, o interessado deverá ofertar proposta em valor da avaliação (para o 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 pelos 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 a 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).

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 visitação 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 Paraupava, nº 301 - Belenzinho, São Paulo/SP, ou ainda, pelo telefone (11) 3241-0179 e e-mail: [contato@alexandridisleiloes.com.br](mailto:contato@alexandridisleiloes.com.br).

Ficam **JOÃO ILÁRIO CERQUEIRA FILHO** – CPF nº 372.734.005-30, **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO MANACOR** – CNPJ nº 55.680.201/0001-79, **GEISA SAMPAIO CAVALCANTI** - CPF nº 412.856.338-22, bem como a **PREFEITURA DE GUARUJÁ** e eventuais interessados, INTIMADOS 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, exceto o agravo de instrumento mencionado nas observações. 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.