

EDITAL DE LEILÃO JUDICIAL - 358/2020

EDITAL DE 1ª e 2ª PRAÇA de bem imóvel e de intimação da executada **MARIA AUXILIADORA MAGALHAES ANDRADE** – CPF nº 223.079.071-49 e demais interessados.

O MM. Juiz de Direito **MARCELO MACHADO DA SILVA** da **04ª 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 de execução promovida por **ASSOCIAÇÃO MELHORAMENTOS JARDIM PERNAMBUCO II** contra **MARIA AUXILIADORA MAGALHÃES ANDRADE** – **Processo nº 0001704-35.1998.8.26.0223** 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) portal de leilões *on-line*, levará a público pregão de venda e arrematação na **1ª Praça com início no dia 05 de maio de 2.020, às 15h, e com término no dia 08 de maio de 2020, 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 08 de maio de 2020, às 15h, e com término no dia 28 de maio de 2.020, 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 50% (cinquenta por cento) do valor da avaliação (decisão de fls. 534/535) o imóvel abaixo descrito conforme condições de venda constantes do presente edital.

BEM- DIREITOS DE PROPRIEDADE QUE A EXECUTADA MARIA AUXILIADORA MAGALHÃES ANDRADE – CPF nº 223.079.071-49 POSSUI SOBRE O SEGUINTE BEM IMÓVEL – Lote nº 23 da Quadra 08, do Loteamento JARDIM PERNAMBUCO II, situado nesta cidade, município e comarca do Guarujá – SP, mede 21,92 metros de frente, sendo 7,78 metros de quem da Rua 03 olha para o terreno, mais 14,14 metros através de um arco de curva na confluência da referida Rua com a Avenida “I”; 30,00 metros do lado direito confrontando com o Lote nº 22; 21,00 metros do lado esquerdo confrontando com a referida Avenida; e 16,78 metros nos fundos na divisa com o Lote nº 01 da mesma quadra, perfazendo a área total de 486,02 metros quadrados, imóvel este sujeito as condições restritivas, impostas pela loteadora por ocasião do registro do loteamento. Cadastro na Prefeitura do Município do Guarujá sob o contribuinte nº 3-1386-023-000. **Matrícula do Imóvel nº 103.159, do Cartório de Registro de Imóveis de Guarujá.** End. Avenida Marjori Prado n. 2.605, Bairro Jardim Pernambuco, Guarujá/SP

AVALIAÇÃO: R\$ 607.899,92 (seiscentos e sete mil e oitocentos e noventa e nove reais e noventa e dois centavos) - válido para o mês de dezembro de 2.019, momento da elaboração do presente Edital de Leilão, 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. 337/367, o imóvel objeto de constrição foi avaliado em R\$ 465.000,00 (quatrocentos e sessenta e cinco mil reais) - valor para o mês de novembro de 2.014; **2.** De acordo com planilha enviada pelo Associação Exequente, o valor total do débito exequendo é R\$ 299.924,74 (duzentos e noventa e nove mil, novecentos e vinte e quatro reais e setenta e quatro centavos),

atualizados até 21/11/2019; **3.** De acordo com petição e documentos juntados aos autos às fls. 396/433, pela proprietária do imóvel CRISTAIS PRADO EMPREENDIMENTOS LTDA. – CNPJ nº 61.542.155/0001-44, consta a informação de que a Executada não quitou o Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra, com isso, o valor em aberto atualizado até 14 de setembro de 2015, totaliza o montante de R\$ 595.413,08 (quinhentos e noventa e cinco mil, quatrocentos e treze reais e oito centavos); **4.** De acordo com consulta ao site da Prefeitura de Guarujá, em 08 de novembro de 2019, o imóvel conta com débitos de IPTU referente aos exercícios de 1995 até 2018, que totalizam o montante de R\$ 79.224,98 (setenta e nove mil, duzentos e vinte e quatro reais e noventa e oito centavos), já contando com ações de cobrança ajuizadas e do exercício de 2019, que totaliza o montante de R\$ 4.623,50 (quatro mil, seiscentos e vinte e três reais e cinquenta centavos) vencido em 29/01/2019; **5.** De acordo com o laudo de avaliação de fls. 337/367 o imóvel está localizado na Avenida Marjori Prado n. 2.605, Bairro Jardim Pernambuco, Guarujá/SP.

DA VERIFICAÇÃO DOS DIREITOS OBJETO DO LEILÃO - Constitui ônus dos interessados em participar da hasta pública examinar o **Processo nº 0001704-35.1998.8.26.0223** da **04ª** 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

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.

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 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 lanço 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 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 Paraupava, nº 301, Belenzinho, São Paulo – SP – CEP 03171-061, ou ainda, pelo telefone (11) 3241-0179 e e-mail: contato@alexandridisleiloes.com.br.

Ficam, **MARIA AUXILIADORA MAGALHAES ANDRADE** – CPF nº 223.079.071-49, **CRISTAIS PRADO EMPREENDIMENTOS LTDA.** – CNPJ nº 61.542.155/0001-44, **EVENTUAIS OCUPANTES DO IMÓVEL**, bem como a **PREFEITURA MUNICIPAL DE GUARUJÁ** intimada para tomar ciência do feito e acompanhar o pregão, para o fins do art. 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional 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. 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. **MARCELO MACHADO DA SILVA** Juiz de Direito.