

## EDITAL DE LEILÃO JUDICIAL - 309/2020

**EDITAL DE 1ª e 2ª PRAÇA** de bem imóvel e de intimação da executada **VALESINOS REPRESENTAÇÕES LTDA.** – CNPJ nº 460.356.655/0001-04 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 de execução promovida por **ÁGUA MARINHA CONDOMÍNIO EDIFÍCIO** contra **VALESINOS REPRESENTAÇÕES LTDA.** – **Processo nº 1011939-14.2016.8.26.0223** 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 08 de dezembro de 2.020, às 13h, e com término no dia 11 de dezembro de 2.020, às 13h**, 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 11 de dezembro de 2.020, às 13h, e com término no dia 09 de fevereiro de 2.021, às 13h**, 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 895, parágrafo único, CPC e decisão de fls. 215/216), o imóvel abaixo descrito conforme condições de venda constantes do presente edital.

**BEM IMÓVEL – APARTAMENTO nº 13**, localizado no 1º andar ou 2º pavimento do CONDOMÍNIO RESIDENCIAL ÁGUA MARINHA, situado à Rua São Paulo nº 495, Parque Enseada, nesta cidade, município e comarca de Guarujá/SP, contendo a área útil de 128,00m<sup>2</sup>, área comum de 23,05m<sup>2</sup>, área de garagem de 24,44m<sup>2</sup>, área total construída de 175,49m<sup>2</sup>, correspondendo-lhe a fração ideal de 5,53% do todo, confrontando na frente com o hall de circulação do pavimento, por onde tem sua entrada principal; do lado direito com o paramento de final “1”, do lado esquerdo com a área de recuo dos fundos do edifício e nos fundos com a área de recuo lateral direita do edifício, cabendo-lhe o direito de duas vagas na garagem coletiva do edifício localizada no andar térreo ou 1º pavimento. Cadastro na Prefeitura do Município do Guarujá sob o contribuinte nº 3-0444-014-003. **Matrícula do Imóvel nº 62.553, do Cartório de Registro de Imóveis de Guarujá.**

**AVALIAÇÃO: R\$ 417.043,65 (quatrocentos e dezessete mil e quarenta e três reais e sessenta e cinco centavos) - válido para o mês de setembro de 2020, 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., o imóvel objeto de constrição foi avaliado em R\$ 395.000,00 (trezentos e noventa e cinco mil reais) - valor para o mês de novembro de 2.018; **2.** De acordo com petição e documentos de fls. 308/311, o montante de débito exequendo totaliza o valor de R\$ 109.079,28 (cento e nove mil e setenta e nove reais e vinte e oito centavos), atualizados para 21 de outubro de 2019; **3.** De acordo com a decisão de fls. 279, “defiro a anotação do crédito da Municipalidade no valor de R\$ 75.012,98 (setenta e cinco mil, doze reais e noventa e

oito centavos) atualizado até julho de 2019, independentemente de penhora no rosto dos autos, diante da exceção residual do artigo 908 caput do CPC, providenciando a serventia as anotações devidas, inclusive no sistema informatizado. A preferência do crédito será analisado no momento oportuno, em caso eventual de arrematação.”; **4.** Em consulta realizada no site do Município de Guarujá em 30/09/2020 consta a existência de débitos de IPTU entre os anos de 1992 e 2019 de R\$ 85.488,37 (oitenta e cinco mil e quatrocentos e oitenta e oito reais e trinta e sete centavos); **5.** Em consulta realizada no site do Município de Guarujá em 30/09/2020 consta a existência de débitos de IPTU do ano de 2020, não tendo sido promovido o pagamento da opção de parcela única de R\$ 6.218,15 (seis mil, duzentos e dezoito reais e quinze centavos), assim como também não consta o pagamento das 9 (nove) primeiras parcelas vencidas até a presente data, no valor de R\$ 4.663,64 (quatro mil e seiscentos e sessenta e três reais e sessenta e quatro centavos).

**DA VERIFICAÇÃO DOS DIREITOS OBJETO DO LEILÃO** - Constitui ônus dos interessados em participar da hasta pública examinar o processo nº **1011939-14.2016.8.26.0223 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 – CEP 03171-061, ou ainda, pelo telefone (11) 3241-0179 e e-mail: [contato@alexandridisleiloes.com.br](mailto:contato@alexandridisleiloes.com.br).

Ficam, **VALESINOS REPRESENTAÇÕES LTDA** – CNPJ nº 460.356.655/0001-04, **POSSÍVEIS 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. **GLADIS NAIRA CUVERO** Juíza de Direito.