

EDITAL DE LEILÃO JUDICIAL – 408/2020

EDITAL DE 1ª e 2ª PRAÇA de bem imóvel e de intimação dos executados **ESPÓLIO de JOSÉ MARIA DOS SANTOS** – CPF nº 010.295.668-52 representado por sua inventariante ADRIANA MARIA NOGUEIRA TOLEDO DOS SANTOS – CPF nº desconhecido, **GENERAL RONDON INCORPORADORA LTDA. (denominação anterior KLABIN SEGALL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.)** – CNPJ/MF: 07.849.363/0001-45 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 do cumprimento de sentença promovido por **CONDOMÍNIO OCEANO** contra **ESPÓLIO de JOSÉ MARIA DOS SANTOS e OUTROS – Processo nº 0006295-10.2016.8.26.0223** 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) portal de leilões *on-line*, levará a público pregão de venda e arrematação na **1ª Praça com início no dia 20 de abril de 2.021, às 15h, e com término no dia 23 de abril de 2.021, 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 23 de abril de 2.021, às 15h, e com término no dia 19 de maio de 2.021, 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 (decisão de fls. 383/384), o imóvel abaixo descrito conforme condições de venda constantes do presente edital.

BEM IMÓVEL – Apartamento nº 183, (tipo E), localizado no 18º andar do EDÍFICIO ATLÂNTICO, TORRE A, integrante do “CONDOMÍNIO OCEANO”, situado na Avenida General Rondon, nº 505, nesta cidade, município e comarca de Guarujá-SP, possuindo a área real privativa de 97,1300m², a área real comum (inclusive 2 vagas de garagem indeterminadas) de 84,7750m², perfazendo a área total de 181,9050m², correspondendo-lhe uma fração ideal de terreno e das demais partes e coisas comuns do condomínio de 0,4751%, cabendo o direito de uso de 02 (duas) vagas, individuais e indeterminadas, sujeitas ao auxílio de manobrista, na garagem coletiva localizada nos 1º e 2º subsolos do condomínio. Cadastro na Prefeitura do Município do Guarujá sob o contribuinte nº 1-0005-005-105. **Matrícula do Imóvel nº 99.165, do Cartório de Registro de Imóveis de Guarujá.**

ENDEREÇO: Avenida General Rondon, nº 505, apto 183, Torre A, Guarujá/SP, CEP: 11420-000

AVALIAÇÃO: R\$ 791.486,36 (setecentos e noventa e um mil e quatrocentos e oitenta e seis reais e trinta e seis centavos) - válido para o mês de fevereiro de 2021, 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 a certidão de fls. 352, o imóvel objeto de constrição foi avaliado em R\$ 750.000,00 (setecentos e cinquenta mil reais) - valor para o mês de fevereiro de 2020; **2.** Conforme Av. 01/99.165, para ficar constando que, parte

do terreno onde assenta o “CONDOMÍNIO OCEANO”, localiza-se em faixa de marinha; **3.** Conforme consulta feita junto ao Site da Secretaria do Patrimônio da União – SPU em 17/02/2021, o imóvel possui Registro Imobiliário Patrimonial – RIP cadastrado sob o nº 6475 0101413-08; **4.** Conforme consulta feita junto ao Site da Secretaria do Patrimônio da União – SPU em 18/02/2021, constam débitos vinculados ao imóvel no valor de R\$ 252,18 (duzentos e cinquenta e dois reais e dezoito centavos) para o ano de 2021 referente a taxa de ocupação e, dos anos de 2010 a 2020 o valor de R\$ 1.797,59 (hum mil, setecentos e noventa e sete reais e cinquenta e nove centavos) nestes incluindo valores na DAU não priorizada para ajuizamento dos anos de 2010 a 2014, cancelada p/ presc ano 2015, a ser cobrada dos anos de 2016 a 2019 e, em cobrança do ano de 2020; **5.** Competirá ao Arrematante a promoção da regularização da ocupação do imóvel perante a Secretaria do Patrimônio da União – SPU; **6.** Por força do Acórdão proferido no Agravo de Instrumento nº 2114970-86.2017.8.26.0000 às fls. 140/147, foi determinada a não exclusão do ESPÓLIO de JOSÉ MARIA DOS SANTOS do polo passivo, dando provimento em parte ao Agravo para incluir no pólo passivo de execução a empresa GENERAL RONDON INCORPORADORA LTDA. (denominação anterior KLABIN SEGALL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.) – CNPJ/MF: 07.849.363/0001-45; **7.** De acordo com planilha juntada pelo Exequente às fls. 254/259, o débito em execução é de R\$ 225.238,22 (duzentos e vinte e cinco mil e duzentos e trinta e oito reais e vinte e dois centavos), atualizados até o mês de março de 2019; **8.** Em pesquisa realizada no site da prefeitura de Guarujá em 17/02/2021, foi apurado que existem débitos de IPTU inscritos em dívida ativa dos anos de 2009 a 2020, com ações ajuizadas, no valor total de R\$ 327.009,16 (trezentos e vinte e sete mil e nove reais e dezesseis centavos); **9.** Em pesquisas realizadas perante a prefeitura de Guarujá em 17/02/2021, foi apurado que existem débitos de IPTU para o ano de 2021, não tendo sido paga a parcela única vencida em 19/01/2021 de R\$ 13.057,70 (treze mil e cinquenta e sete reais e setenta centavos), estando em aberto as parcelas vencidas em 09/01/2021 e 09/02/2021, somadas no valor de R\$ 2.330,91 (dois mil, trezentos e trinta reais e noventa e um centavos), tendo outras 10 (dez) parcelas vincendas cada uma no valor de R\$ 1.088,14 (um mil e oitenta e oito reais e quatorze centavos).

DA VERIFICAÇÃO DOS DIREITOS OBJETO DO LEILÃO - Constitui ônus dos interessados em participar da hasta pública examinar o **processo nº 0006295-10.2016.8.26.0223** 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

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 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. E o pagamento deverá ser realizado de imediato (artigo 892 do Código de Processo Civil).

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.

Ficam intimados da penhora, avaliação e do presente leilão os Executados **ESPÓLIO de JOSÉ MARIA DOS SANTOS** – CPF nº 010.295.668-52 representado por sua inventariante ADRIANA MARIA NOGUEIRA TOLEDO DOS SANTOS – CPF nº desconhecido, **GENERAL RONDON INCORPORADORA LTDA. (denominação anterior KLABIN SEGALL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.)** – CNPJ/MF: 07.849.363/0001-45, **BANCO BRADESCO SA** – CNPJ/MF: 60.746.948/0001-12, **SECRETARIA DO PATRIMÔNIO DA UNIÃO – SPU, 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.