

EDITAL DE LEILÃO JUDICIAL - 390/2021

EDITAL DE 1ª e 2ª PRAÇA de bem imóvel e de intimação do executado **ALEXANDRE LUIZ SANTOS DE SOUZA** – CPF nº 305.572.418-63 e demais interessados.

A MM. Juíza de Direito **RICARDO FERNANDES PIMENTA JUSTO** da **01ª 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 cumprimento de sentença ajuizada por **CONDOMÍNIO VILLAGE SAUSALITO** contra **ALEXANDRE LUIZ SANTOS DE SOUZA** - **Processo nº 0007904-91.2017.8.26.0223** 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 22 de junho de 2021, às 15h, e com término no dia 25 de junho de 2021, 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 25 de junho de 2021, às 15h, e com término no dia 21 de julho de 2021, 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 (artigo 891 do CPC e respeitável decisão de fls. 122/124), o imóvel abaixo descrito conforme condições de venda constantes do presente edital.

BEM – DIREITOS DECORRENTES DO INSTRUMENTO PARTICULAR DE CESSÃO DE DIREITOS DE UNIDADE CONDOMINIAL AUTÔNOMA DO CONDOMÍNIO VILLAGE SAUSALITO – UNIDADE nº 1 B Residência Geminada Assobradada nº I, com acesso pelo nº 314 da Rua Major Manoel Fernandes Neto, integrante do condomínio **“VILLAGE SAUSALITO”**, situado no loteamento Jardim Três Marias, nesta cidade, município e comarca de Guarujá-SP, possui área útil de 48,705m², a área comum de 1,598m², a área total construída de 50,303m², correspondendo-lhe tanto no terreno como nas demais coisas de uso comum, uma fração ideal de 4,701% do todo, cabendo o direito de uso de 01 (uma) vaga no estacionamento localizado no recuo da construção, em relação à Rua Major Manoel Fernandes Neto. Cadastrado pela Prefeitura Municipal de Guarujá sob nº 3-0080-003-011. **Matrícula do Imóvel nº 99.899, do Registro de Imóveis de Guarujá.**

AVALIAÇÃO: R\$ 256.165,59 (duzentos e cinquenta e seis mil e cento e sessenta e cinco reais e cinquenta e nove centavos) – atualizado para março/2021 momento de elaboração do presente edital, 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 fl. 90, o imóvel foi avaliado em R\$ 230.000,00 (duzentos e trinta mil reais) – válido para janeiro/2019; **2.** De acordo com consulta no site da Prefeitura de Guarujá, em 06 de abril de 2021, consta a informação de que o imóvel conta com débitos de IPTU de 2001 até 2020, já com ações ajuizadas e que totalizam o montante de R\$ 38.683,78 (trinta e oito mil e seiscentos e oitenta e três reais e setenta e oito centavos), ainda, de acordo com consulta no site da Prefeitura de Guarujá 06/04/2021, o imóvel conta com débito de IPTU do exercício atual de 2021 da parcela única vencida de R\$ 970,77 (novecentos e setenta reais e setenta e sete centavos) e, das parcelas mensais, constam como vencidas as três primeiras

parcelas no valor somado de R\$ 286,89 (duzentos e oitenta e seis reais e oitenta e nove centavos) e 9 (nove) parcelas vincendas no valor cada uma de R\$ 80,89 (oitenta reais e oitenta e nove centavos); **3.** Conforme petição de fls. 108/110 o débito exequendo na presente demanda devido em março de 2.019 é de R\$ 32.794,39 (trinta e dois mil, setecentos e noventa e quatro reais e trinta e nove centavos); **4.** Conforme certidão da matrícula do imóvel consta como proprietária a empresa ADD – CONSTRUÇÕES E EMPREENDIMENTOS LTDA. – CNPJ nº 74.417.866/0001-39; **5.** Conforme documentos de fls. 7/12 dos autos, a empresa ADD – CONSTRUÇÕES E EMPREENDIMENTOS LTDA. – CNPJ nº 74.417.866/0001-39 prometeu vender o imóvel à ALGAMI COMÉRCIO E SERVIÇOS DE INFORMÁTICA LTDA. – ME - CNPJ no 55.373.930/0001-82, onde constava como FIADOR o Executado ALEXANDRE LUIZ SANTOS DE SOUZA – CPF no 305.572.418-63; **6.** Conforme fls. 13/15 dos autos, consta o Instrumento Particular de Cessão e Transferência de Direitos com Anuência, entre o Executado ALEXANDRE LUIZ SANTOS DE SOUZA – CPF nº 305.572.418-63 e MARCELA APARECIDA SILVA – CPF nº 332.963.958-06, constando como anuente ADD – CONSTRUÇÕES E EMPREENDIMENTOS LTDA – CNPJ nº 74.417.866/0001-39, sendo que conforme documento de fls. 18/21 foi proferida sentença nos autos do processo nº 4002887-45.2013.8.26.0223 pelo douto Juízo da 02ª Vara Cível do Foro da Comarca de Guarujá/SP que julgou procedente a ação de rescisão contratual cumulada com reintegração de posse, ajuizada por ALEXANDRE LUIZ SANTOS DE SOUZA – CPF nº 305.572.418-63 em face de MARCELA APARECIDA SILVA – CPF nº 332.963.958-06; **7.** A proprietária do imóvel ADD – CONSTRUÇÕES E EMPREENDIMENTOS LTDA – CNPJ nº 74.417.866/0001-39, intimada para ciência da penhora sobre os direitos objeto de expropriação e apresentou manifestação de fls. 212/213 no seguinte sentido: “... cumpre-se esclarecer que a parte não se opõe a penhora, uma vez que deve ser tomada as medidas judiciais cabíveis.”; **8.** Conforme a certidão de dados cadastrais do imóvel junto a Municipalidade de Guarujá de fls. 232 verifica-se que o imóvel cadastrado sob o nº 3-0080-003-011, situado à Rua Maj. Manoel Fernandes Neto, nº 314, Casa I – Jd. Três Marias, cujos direitos são objeto de expropriação, tem como proprietário a pessoa de DENIS DUCKWORTH – CPF nº desconhecido indicado no cadastro municipal, conforme fls. 239 foi identificado junto ao site da receita federal que DENIS DUCKWORTH – CPF nº desconhecido, consta do quadro societário da empresa ADD – CONSTRUÇÕES E EMPREENDIMENTOS LTDA – CNPJ nº 74.417.866/0001-39, que consta na matrícula do imóvel como proprietária do mesmo e já intimada da penhora nestes autos; **9.** Conforme manifestação de fls. 249, a empresa ADD – CONSTRUÇÕES E EMPREENDIMENTOS LTDA – CNPJ nº 74.417.866/0001-39 informa que “não há saldo aberto decorrente do compromisso de compra e venda firmado.”; **10.** Conforme respeitável decisão de fls. 122/124 restou decidido que: “Deverá constar do edital, também, que: - os bens serão vendidos no estado de conservação em que se encontram, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas. - os débitos fiscais e tributários conforme o artigo 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional, ficam sub-rogados no preço da arrematação. - o interessado em adquirir o bem penhorado em prestações poderá apresentar: (i) até o início da primeira etapa, proposta por valor não inferior ao da avaliação; (ii) até o início da segunda etapa, proposta por valor que não seja inferior a 50% do valor de avaliação atualizado.”

DA VERIFICAÇÃO DOS DIREITOS OBJETO DO LEILÃO - Constitui ônus dos interessados em participar da hasta pública examinar o processo nº **0007904-91.2017.8.26.0223** da 01ª 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.

Os lanços e dizeres inseridos na sessão on line correrão exclusivamente por conta e risco do usuário (artigo 279 das Normas Judiciais da E. Corregedoria Geral de Justiça).

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 (11)98264-4222 e e-mail: contato@alexandridisleiloes.com.br.

Ficam intimados da penhora, avaliação e praxeamento do bem nos termos do presente edital **ALEXANDRE LUIZ SANTOS DE SOUZA** – CPF nº 305.572.418-63, **ADD – CONSTRUÇÕES E EMPREENDIMENTOS LTDA.** – CNPJ nº 74.417.866/0001-39, **ALGAMI COMÉRCIO E SERVIÇOS DE INFORMÁTICA LTDA. – ME** - CNPJ no 55.373.930/0001-82, **DENIS DUCKWORTH** – CPF nº desconhecido, **EVENTUAIS OCUPANTES DO IMÓVEL** bem como a **PREFEITURA DE 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. 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). Os bens serão vendidos no estado em que se encontram, sem garantias, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas (artigo 258 das Normas Judiciais da E. Corregedoria Geral de Justiça). Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei. **RICARDO FERNANDES PIMENTA JUSTO** Juiz de Direito.