

EDITAL DE LEILÃO JUDICIAL - 427/2021

EDITAL DE 1ª e 2ª PRAÇA de bem imóvel e de intimação da executada **ARGENE MARIA COLI DA CRUZ** – CPF nº 306.963.748-54 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 cumprimento de sentença ajuizada por **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO SOLARIS** contra **ARGENE MARIA COLI DA CRUZ - Processo nº 0001166-53.2018.8.26.0223** 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 13 de julho de 2.021, às 15h, e com término no dia 16 de julho 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 16 de julho de 2.021, às 15h, e com término no dia 12 de agosto 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 (artigo 891 do CPC e respeitável decisão de fls. 170/171), o imóvel abaixo descrito conforme condições de venda constantes do presente edital.

BEM IMÓVEL – Apartamento nº 23, localizado no 2º andar ou 3º pavimento do Edifício SOLARIS, sito à Rua Uruguai nº 403, no loteamento denominado Cidade Atlântica, nesta cidade, município e comarca de Guarujá – SP, possuindo área útil ou privativa de 105,94ms², a área comum de 95,605ms², e a área total construída de 201,545ms²; correspondendo-lhe a fração ideal de 8,34% no terreno e demais coisas de uso comum do condomínio, confrontando de quem do hall de circulação do pavimento olha para o mesmo, na frente com o referido hall, poço do elevador, escadarias e apartamentos de finais 1 e 2, do respectivo andar, do lado direito e esquerdo com o recuo lateral aéreo da construção e nos fundos com o recuo de fundos da construção, cabendo-lhe ainda o direito ao uso de uma vaga na garagem coletiva do edifício, para estacionamento de um auto de passeio, em lugar indeterminado, obedecendo-se a ordem de chegada. Cadastrado pela Prefeitura de Guarujá sob nº 3.0260-008-006. **Matrícula do Imóvel nº 52.341, do Registro de Imóveis de Guarujá.**

AVALIAÇÃO: R\$ 470.437,92 (quatrocentos e setenta mil, quatrocentos e trinta e sete reais e noventa e dois centavos) – válido para abril/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 fls. 136/157, o imóvel foi avaliado em R\$ 430.000,00 (quatrocentos e trinta mil reais) – válido para setembro/2019; **2.** De acordo com a Av.15/53.341, consta PENHORA oriunda da presente demanda; **3.** De acordo com consulta no site da Prefeitura de Guarujá, em 27 de abril de 2.021, consta a informação de que o imóvel possui débitos de IPTU dos exercícios de 2009 a 2020, já com ações ajuizadas e que totalizam o montante de R\$144.845,11 (cento e quarenta e quatro mil, oitocentos e quarenta e cinco reais e onze centavos), contando com ações de Execução Fiscal já ajuizadas, bem como IPTU do ano

de 2021 no valor total de R\$ 6.211,74 (seis mil, duzentos e onze reais e setenta e quatro centavos), sendo que quatro parcelas constam como inadimplidas no valor somado de R\$ 2.465,39 (dois mil, quatrocentos e sessenta e cinco reais e trinta e nove centavos) e, oito parcelas a vencer no valor de R\$ 517,64 (quinhentos e dezessete reais e sessenta e quatro centavos) cada uma; **4.** Conforme petição de fls. 92/96 o débito exequendo na presente demanda devido em maio de 2.019 é de R\$ 274.809,25 (duzentos e setenta e quatro mil, oitocentos e nove reais e vinte e cinco centavos); **5.** Nos termos da R.14/53.341 a Executada ARGENE MARIA COLI DA CRUZ – CPF nº 306.963.748-54 é casada pelo regime da separação de bens, antes da Lei 6.515/77, nos termos da escritura de pacto antenupcial registrada sob o nº 6809 no Livro 3 Registro Auxiliar, do 15º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP com EDUARDO RODRIGUES DA CRUZ - CPF nº 271.903.748-68; **6.** Conforme ata de assembleia geral extraordinária do condomínio Exequente de 08/08/2020, fls. 241/243 dos autos, para a realização do leilão da unidade foi deliberado pelos condôminos por unanimidade “a desoneração de cotas condominiais não quitadas pelo valor arrecadado na arrematação da unidade 23 levada a hasta pública.”.

DA VERIFICAÇÃO DOS DIREITOS OBJETO DO LEILÃO - Constitui ônus dos interessados em participar da hasta pública examinar o processo nº **0001166-53.2018.8.26.0223** 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.

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 praceamento do bem nos termos do presente edital **ARGENE MARIA COLI DA CRUZ** – CPF nº 306.963.748-54, **EDUARDO RODRIGUES DA CRUZ** – CPF nº 271.903.748-68, **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. **GLADIS NAIRA CUVERO** Juíza de Direito.