

EDITAL DE LEILÃO JUDICIAL - 341/2021

EDITAL DE 1ª e 2ª PRAÇA de bem imóvel e de intimação da executada **RIBEIRO NETO COMERCIO DE PNEUS LTDA - ME** - CNPJ nº 02.476.510/0001-65 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 cumprimento de sentença por **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO PRAIA DO CANEU E PRAIA DO UNA** contra **RIBEIRO NETO COMERCIO DE PNEUS LTDA - ME - Cumprimento de Sentença nº 0007252-74.2017.8.26.0223** 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 pelas Normas de Serviço da Corregedoria Geral de Justiça 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 27 de julho de 2.021, às 16h, e com término no dia 30 de julho de 2.021, às 16h**, 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 30 de julho de 2.021, às 16h, e com término no dia 25 de agosto de 2.021, às 16h**, 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 decisão de fls. 187/188), o imóvel abaixo descrito conforme condições de venda constantes do presente edital.

BEM IMÓVEL - Apartamento Duplex nº 43, localizado no 4º e 5º pavimento do Edifício Praia do Una (Bloco B), situado à rua Hum nº 70, no Parque da Enseada, nesta cidade, município e comarca de Guarujá, que assim se descreve: confronta pela frente com o hall de circulação do andar respectivo, pelo lado esquerdo com o recuo lateral da construção, pelo lado direito com o apartamento de final "1" e fundos com o recuo da construção do edifício; possui a área útil de 70,61m², a área comum de 27,75m², área total de 97,36m², correspondendo-lhe a fração ideal de 4,57582%; cabendo-lhe o direito de uso de uma vaga individual, indeterminada na garagem coletiva do edifício, localizada no pavimento térreo. **Cadastro na Prefeitura do Município de Guarujá sob o contribuinte nº 3-0428-001-024. Matrícula do Imóvel nº 39.715, do 1º Registro de Imóveis de Guarujá.**

Endereço: Rua Raimundo Manoel Delgado, nº 70- Apartamento Duplex nº 43 - Edifício Praia do Una (Bloco B) - Parque Enseada - Guarujá/SP.

AVALIAÇÃO: R\$ 308.172,58 (trezentos e oito mil, cento e setenta e dois reais e cinquenta e oito centavos) - **válido para maio/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.

OBSERVAÇÕES, ÔNUS E GRAVAMES: **1.** Conforme laudo de avaliação de fls. 152/174 o imóvel foi avaliado em R\$ 280.000,00 (duzentos e oitenta mil reais) - válido para julho/2019, que será atualizado na data do leilão conforme Tabela DEPRE - Tabela Prática para cálculo de atualização monetária dos débitos judiciais do TJ/SP; **2.** Conforme vistoria realizada no imóvel no dia 05/07/2019, fls. 157, o imóvel na oportunidade estava ocupado pela inquilina Sra. Luciana; **3.** De acordo com a Av.03/39.715, consta a informação de que o imóvel se encontra lançado junto a

Prefeitura de Guarujá, pelo contribuinte nº 3-0428-001-024; **4.** Conforme certidão de dados cadastrais expedida pela Prefeitura de Guarujá/SP o imóvel está situado à Rua Raimundo Manoel Delgado, nº 70, apartamento 43, lot j b julho, bloco B, sendo que no laudo de avaliação às fls. 157, a perita informa que o imóvel está localizado à Rua Áureo Guenaga de Castro nº 230, esquina com a Rua Manoel Raimundo Delgado. Na certidão da matrícula do imóvel 39715 do Cartório de Registro de Imóveis de Guarujá quando da abertura da matrícula a rua em que o imóvel se localiza se chamava rua Hum, nº 70; **5.** De acordo com a Av.06/39.715, consta ARRESTO do imóvel, oriundo dos autos da execução civil nº 00111646620148260229 em tramite perante a 01º ofício Judicial do Foro Distrital de Hortolândia, comarca de Sumaré/SP, em que são partes BANCO VIPAL S/A. – CNPJ nº 09.526.594/0001-43 contra RIBEIRO NETO COMERCIO DE PNEUS LTDA – ME CNPJ sob n.º 02.476.510/0001-65 e LUCAS MARCELINO DIAS RIBEIRO – CPF nº 409.615.098-30; **6.** De acordo com a Av.07/39.715, consta PENHORA do imóvel, oriunda dos autos nº 10011387720175020302 em tramite perante a 02ª Vara do Trabalho de Guarujá/SP, em que ALESSANDRO VIRALVAS PEREIRA – CPF nº 276.194.928-52 e ADEMILTON PEREIRA SANTOS – CPF nº 294.405.168-79 movem contra a Executada; **7.** De acordo com a Av.08/39.715, consta que a ação judicial ajuizada processo nº 0015604-08.2014.8.26.0229, em tramite perante a 02ª Vara Judicial de Hortolândia/SP, foi distribuída e admitida proposta por BORRACHAS VIPAL S/A – CNPJ nº 87.870.952/0001-44 move contra a Executada; **8.** De acordo com a Av.09/39.715, consta PENHORA do imóvel oriunda da presente demanda; **9.** De acordo com consulta, no Site da Prefeitura Municipal do Guarujá, em 27 de maio de 2.021, recaem sobre o imóvel, débitos de IPTU e contribuição de melhoria entre 2001 a 2020 no valor total de R\$ 102.541,46 (cento e dois mil, quinhentos e quarenta e um reais e quarenta e seis centavos); **10.** De acordo com consulta, no Site da Prefeitura Municipal do Guarujá, em 27 de maio de 2.021, o imóvel conta com débito de IPTU do exercício atual de 2021, com valor da parcela única de R\$ 2.395,16 (dois mil, trezentos e noventa e cinco reais e dezesseis centavos) e, das parcelas mensais, constam como vencidas as cinco primeiras parcelas no valor somado de R\$ 1.198,14 (mil, cento e noventa e oito reais e quatorze centavos) e sete parcelas vincendas no valor cada uma no valor de R\$ 199,59 (cento e noventa e nove reais e cinquenta e nove centavos); **11.** Conforme a petição de fls. 310/317 o BANCO VIPAL S/A – CNPJ nº 09.526.594/0001-43 informa que seu crédito é no valor de R\$ 332.948,98 (trezentos e trinta e dois mil, novecentos e quarenta e oito reais e noventa e oito centavos) válido para outubro de 2019, sendo que nos termos da decisão de fls. 318/319 restou decidido que: “A ocasional reserva de valores será apreciada em caso de concurso de credores.”; **12.** De acordo com a planilha de fls. 596/599 juntada pelo condomínio Exequente, o débito exequendo incluindo despesas condominiais, custas, multas e honorários de sucumbência totaliza o montante de R\$ 233.150,81 (duzentos e trinta e três mil, cento e cinquenta reais e oitenta e um centavos) válido para maio de 2021; **13.** Consta dos autos a notícia de interposição de agravo de instrumento perante o TJ/SP perante a 29ª Câmara de Direito Privado, processo nº 2252431-32.2019.8.26.0000, interposto pela Executada, teve conforme acórdão de fls. 359/364 negado provimento com base na seguinte ementa: “PROCESSUAL CIVIL - Ação de cobrança de débitos condominiais julgada procedente - Revelia - Fase de cumprimento de sentença - Exceção de pré-executividade fundada em nulidade da citação - Rejeição - Agravo interposto pela ré - Carta com aviso de recebimento entregue no condomínio onde reside o sócio da pessoa jurídica - Endereço obtido em pesquisa junto à SERASA - Recebimento da carta sem ressalva - Alegação de que a ré ou seus sócios não são domiciliados no endereço da

citação - Prova que incumbe à agravante - Decisão mantida - Litigância de má-fé não configurada - Recurso desprovido.”, sendo que conforme consulta realizada em 28/05/2021, é extraído dos autos que foram proferidas decisões pelo Des. Dimas Rubens Fonseca – Presidente da Seção de Direito Privado inadmitindo o recurso especial interposto “ficando prejudicado o pretendido efeito suspensivo”, bem como negando seguimento ao recurso extraordinário interposto e inadmitindo-o “ficando prejudicado o pretendido efeito suspensivo”, em sequencia foi interposto agravo em recurso especial pela Agravante RIBEIRO NETO COMERCIO DE PNEUS LTDA – ME CNPJ sob n.º 02.476.510/0001-65, bem como agravo interno que teve como resultado “Negaram provimento ao Agravo Interno, na parte conhecida. V. U.”, o recurso de agravo em recurso especial foi contra minutado e remetido para o STJ – Superior Tribunal de Justiça conforme certidão de 26/04/2021, recepcionado no STJ em 29/04/2021 o recurso foi autuado em 13/05/2021 com o n.º AREsp n.º 1886605/SP (2021/0128203-0) tendo como último andamento que em 17/05/2021 foi remetido a conclusão para a decisão do Ministro Presidente do STJ; **14.** Tendo em vista a noticia do transito em julgado do recurso de agravo de instrumento n.º 2263067-23.2020.8.26.000 às fls. 590/591, foi proferida a decisão de fl. 592 no sentido de que “Vistos. Fls. 587/591: Cumpra-se o v. Acórdão. Ciência às partes. Intime-se o perito nomeado para que dê prosseguimento ao feito, nos termos da decisão de fls. 557”; **15.** O presente cumprimento de sentença tem como objeto a execução da sentença proferida nos autos 4000293-58.2013.8.26.0223.

DA VERIFICAÇÃO DOS DIREITOS OBJETO DO LEILÃO - Constitui ônus dos interessados em participar da hasta pública examinar o **Cumprimento de Sentença n.º 0007252-74.2017.8.26.0223** 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 n.º 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 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 lances 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).

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 a legislação em vigor e as deliberações do douto Juízo da causa.

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, as normas expedidas pelo Conselho Nacional de Justiça – CNJ, as Normas de Serviço da Corregedoria Geral de Justiça 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, **RIBEIRO NETO COMERCIO DE PNEUS LTDA - ME** - CNPJ nº 02.476.510/0001-65, **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO PRAIA DO CANEU E PRAIA DO UNA** – CNPJ 64.715.774/0001-81, **BANCO VIPAL S/A.** – CNPJ nº 09.526.594/0001-43, **LUCAS MARCELINO DIAS RIBEIRO** – CPF nº 409.615.08-30, **ALESSANDRO**

VIRALVAS PEREIRA – CPF nº 276.194.928-52, **ADEMILTON PEREIRA SANTOS** – CPF nº 294.405.168-79, **BORRACHAS VIPAL S/A** – CNPJ nº 87.870.952/0001-44, **EVENTUAIS OCUPANTES DO IMÓVEL**, bem como a **PREFEITURA MUNICIPAL DE GUARUJÁ/SP** intimados 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. **Consta dos autos haver recurso pendente de julgamento, nos termos do apontado nas observações neste edital.** 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. Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei. **GLADIS NAIRA CUVERO** Juíza de Direito.