

**EDITAL DE LEILÃO JUDICIAL - 433/2021**

**EDITAL DE 1ª e 2ª PRAÇA** de bem imóvel e de intimação da executada contra **RICARDO ANTÔNIO PERES BEA** - CPF 036.819.448-57 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 a ação ajuizada por **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO PLAJAM XX** contra **RICARDO ANTÔNIO PERES BEA - Processo nº 0009024-72.2017.8.26.0223** 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](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 27 de julho de 2.021, às 14h, e com término no dia 30 de julho de 2.021, às 14h**, 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 14h, e com término no dia 24 de agosto de 2.021, às 14h**, 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. 220/222), os direitos sobre o bem imóvel abaixo descrito conforme condições de venda constantes do presente edital.

**DIREITOS QUE O EXECUTADO POSSUI SOBRE O BEM IMÓVEL: Apartamento nº 73**, localizado no 7º andar ou 9º pavimento do EDIFÍCIO PLAJAM XX, situado na Rua Colômbia nº 619, no loteamento Josefina Estefno Chebl, nesta cidade, município e comarca de Guarujá-SP, possuindo área útil de 47,576m<sup>2</sup>, a área comum de 31,311m<sup>2</sup>, a área construída de 78,788m<sup>2</sup>; correspondendo-lhe no terreno e demais coisas de uso comum, uma fração de 1,2500%, cabendo o direito de uso de 01 (uma) vaga, individual e indeterminada, para o estacionamento de 01 (um) automóvel, pela ordem de chegada, na garagem coletiva localizada parte no subsolo ou 1º pavimento e parte no andar térreo ou 2º pavimento. Cadastrado pela Prefeitura de Guarujá sob nº 3-0138-023-051. **Matrícula do Imóvel nº 98.805, do Registro de Imóveis de Guarujá.**

**ENDEREÇO:** Rua Colômbia, nº 619, apto nº 73, Enseada, Guarujá/SP, CEP: 11440-360.

**AVALIAÇÃO: R\$ 208.762,20 (duzentos e oito mil e setecentos e sessenta e dois reais e vinte 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.

**ÔNUS E GRAVAMES:** **1.** De acordo com o Laudo de Avaliação de fls. 176/198, o imóvel foi avaliado em R\$ 190.000,00 (cento e noventa mil reais) – válido para outubro/2019; **2.** Conforme Matrícula do Imóvel, a proprietária do imóvel é a CONSTRUTORA PLAJAM LTDA - CNPJ nº 69.183.382/0001-32; **3.** Conforme Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra de fls. 157/160 – apto73 - Ed. Plajam XX, a CONSTRUTORA PLAJAM LTDA - CNPJ nº 69.183.382/0001-32 vendeu o imóvel ao Executado RICARDO ANTONIO PEREZ BEA - CPF nº 036.819.448-57; **4.** Conforme petição de fls. 299/302, foi requerido pela construtora a inclusão do saldo remanescente devido a Construtora como de responsabilidade do eventual arrematante; **5.** Conforme

emerge da decisão de fls. 329: “1 - Fls. 287/298, 299/305, 309/316 320/328: O pleito de preferência do crédito será decidido quando de eventual arrematação, em caso de insuficiência de saldo. Aguardem-se partes e Municipalidade. 2 - Indefiro o pleito de inclusão do valor devido à Construtora Plajam no débito discutido na presente para fins de eventual arrematação, devendo este ser cobrado por meios próprios através de ação ordinária, ante o objeto da presente demanda (despesas condominiais) e as limitações dos artigos 141 e 492 do CPC.” **6.** De acordo com a petição de fls. 132/133 a CONSTRUTORA PLAJAM LTDA - CNPJ nº 69.183.382/0001-32 informa que o crédito existente pela inadimplência do compromisso particular de venda e compra firmado com o Executado RICARDO ANTONIO PEREZ BEA - CPF nº 036.819.448-57 e objeto de cobrança judicial nos autos do processo 1001305-22.2017.8.26.0223 em trâmite perante a 02ª Vara Cível do Foro da Comarca de Guarujá/SP é no valor de R\$101.180,68 (cento e um mil, cento e oitenta reais e sessenta e oito centavos) até o mês de outubro de 2.019. **7.** De acordo com consulta no site da Prefeitura Municipal do Guarujá, em 20/05/2021, recaem sobre o imóvel, débitos de IPTU entre os exercícios de 2010 a 2020 no valor total de R\$ 74.809,69 (setecentos e quatro mil, oitocentos e nove reais e sessenta e nove centavos); **8.** De acordo com consulta no site da Prefeitura Municipal do Guarujá, em 20/05/2021, o imóvel conta com débito de IPTU do exercício atual de 2021, com valor da parcela única de R\$ 3.358,60 (três mil, trezentos e cinquenta e oito reais e sessenta centavos) e, das parcelas mensais, constam como vencidas as cinco primeiras parcelas no valor somado de R\$1.670,79 (um mil e seiscentos e setenta reais e setenta e nove centavos) e sete parcelas vincendas no valor cada uma de R\$ 279,88 (duzentos e setenta e nove e oitenta e oito); **9.** Conforme planilha de fls. 252/254 o débito exequendo na presente demanda é de R\$ 71.923,17 (setenta e um mil e novecentos e vinte e três reais e dezessete centavos), atualizado até agosto de 2020.

**DA VERIFICAÇÃO DOS DIREITOS OBJETO DO LEILÃO** - Constitui ônus dos interessados em participar da hasta pública examinar o processo nº **0009024-72.2017.8.26.0223** 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](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 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 as Normas da Corregedoria Geral de Justiça do TJ/SP.

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 do CNJ – Conselho Nacional de Justiça, as Normas da Corregedoria Geral de Justiça do TJ/SP, 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](mailto:contato@alexandridisleiloes.com.br).

Ficam intimados da penhora, avaliação e praxeamento do bem nos termos do presente edital **RICARDO ANTÔNIO PERES BEA** - CPF 036.819.448-57, **CONSTRUTORA PLAJAM** – CNPJ nº 69.183.382/0001-32, **EVENTUAIS OCUPANTES DO IMÓVEL** bem como a **PREFEITURA DE GUARUJÁ/SP** 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 quando da elaboração do presente 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. 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.