

EDITAL DE LEILÃO JUDICIAL – 455/2021

EDITAL DE 1ª e 2ª PRAÇA de bem imóvel e de intimação do executado **CYRO RAMOS NOGUEIRA** – CPF nº 618.212.418-00, **IRENE DULCE GUIMARÃES NOGUEIRA** – CPF nº 044.725.888-54 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 carta precatória por **RODINEI BERTOZZI DE CARVALHO** contra executado **CYRO RAMOS NOGUEIRA** e **IRENE DULCE GUIMARÃES NOGUEIRA** – **Carta Precatória nº 0002067-16.2021.8.26.0223** 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, o Leiloeiro Público GEORGIOS ALEXANDRIDIS através do seu site de leilões eletrônicos ALEXANDRIDIS LEILÕES (www.alexandridisleiloes.com.br), levará a público leilão de venda e arrematação na **1ª Praça com início no dia 16 de novembro de 2.021, às 14h00, e com término no dia 19 de novembro de 2.021, às 14h00**, 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 19 de novembro de 2.021, às 14h00, e com término no dia 13 de dezembro de 2.021, às 14h00**, 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. 23/24), o imóvel abaixo descrito conforme condições de venda constantes do presente edital.

BEM IMÓVEL – Lote de terreno nº 23 da quadra 21, do loteamento denominado “J. B. Julião”, situado nesta cidade e comarca de Guarujá, Praia das Tartarugas, medindo 10,00m de frente para a Rua Iracema, por 25,00m da frente aos fundos, de ambos os lados, tendo nos fundos a mesma largura da frente encerrando a área de 250,00m², dividindo de um lado direito de quem da rua olha o terreno, com o lote nº 08; do lado esquerdo com os lotes nºs 10 e 11, e nos fundos com o lote nº 13, terreno esse localizado no lado par da Rua Iracema e distante 32,00m da esquina dessa Rua com a rua Santo Amaro. Cadastrado pela Prefeitura do Município do Guarujá sob o contribuinte nº 3-0460-019-000. **Matrícula do Imóvel nº 1.261, do Registro de Imóveis de Guarujá.**

ENDEREÇO: Rua Iracema, nº 398, Loteamento João Batista Julião – Guarujá/SP, CEP: 11443-400.

AVALIAÇÃO: R\$ 541.022,99 (quinhentos e quarenta e um mil, vinte e dois reais e noventa e nove centavos) – válido para setembro/2021 índice disponível momento da 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.** Trata-se de carta precatória cujo processo de conhecimento de despejo por falta de pagamento cumulado com cobrança de alugueres foi processado nos autos do processo nº 0155467-45.2014.8.13.0518 em trâmite perante a 5ª Vara Cível da Comarca de Poços de Caldas/MG; **2.** De acordo com o Auto de Penhora e Depósito extraído dos autos da Carta Precatória nº 0009212-65.2017.8.26.0223 a fls. 47, o Sr. Oficial de Justiça avaliou o imóvel objeto de constrição em R\$ 450.000,00 (quatrocentos e cinquenta mil reais) para março de 2.018; **3.**

Conforme matrícula do imóvel nº 1.261, consta que o terreno está cadastrado na Prefeitura de Guarujá sob o número de contribuinte nº 0460-019-000, contudo, após contatar a Prefeitura de Guarujá/SP este auxiliar da Justiça identificou que atualmente o imóvel está cadastrado sob o número de contribuinte nº 3-0460-019-000; **4.** Nos termos da Av.03/1.261 da matrícula do imóvel consta que “(...) o lote 23 da quadra 21 do loteamento J.B. Julião, dista 34,00ms da esquina da Rua Iracema com a Rua Santo Amaro, e não como constou na referida matrícula”; **5.** Conforme Av.09/1.261 da certidão imobiliária ficou constando que “sobre o imóvel acima descrito, foi construída a residência e edícula, que receberam o nº 398 da Rua Iracema, conforme Carta de Habite-se nº 7208/78, expedida pela Prefeitura Municipal de Guarujá.” **6.** Conforme Av. 11/1.261 da matrícula do imóvel consta PENHORA determinada pelo douto Juízo do 02ª Ofício Cível do Foro Regional de São Miguel Paulista/SP, Ação de Execução Civil processo nº 0202128-82.2009.8.26.0005, em que são partes REINALDO FRANCISCO DA SILVA – CPF nº 232.795.678-15 contra CYRO RAMOS NOGUEIRA – CPF nº 618.212.418-00, processo que se encontra em fase de cumprimento de sentença tendo recebido o nº 0009658-43.2017.8.26.0005, tramitando pelo 02ª Ofício Cível do Foro Regional de São Miguel Paulista/SP; **7.** Conforme Av. 12/1.261 da certidão imobiliária consta PENHORA determinada nos autos da Execução Trabalhista processo nº 00001391520155020302, em que são partes MANOEL MOREIRA DA SILVA – CPF nº 001.657.981-06 contra CYRO RAMOS NOGUEIRA – CPF nº 618.212.418-00; **8.** Conforme Av. 13/1.261 da matrícula do imóvel consta INDISPONIBILIDADE DE BENS conforme ofício encaminhado pela Corregedoria Geral de Justiça do Estado de São Paulo, nos autos do processo nº 00387200900123001 requerida pela 1ª Vara do Trabalho de Cuiabá/MT foi determinada a averbação da indisponibilidade de bens e direitos de CYRO RAMOS NOGUEIRA – CPF nº 618.212.418-00; **9.** De acordo com consulta realizada no dia 05 de outubro de 2021, no site da Prefeitura do Município de Guarujá foi apurado que existem débitos de IPTU inscritos em dívida ativa dos anos de 1996 a 2020, no valor de R\$ 451.350,09 (quatrocentos e cinquenta e um mil, trezentos e cinquenta reais e nove centavos); **10.** De acordo com consulta realizada no dia 05 de outubro de 2021 no site da Prefeitura de Guarujá, o imóvel conta com débito de IPTU do exercício atual de 2021 da parcela única vencida em 21/01/201 no valor de R\$ 6.667,67 (seis mil, seiscentos e sessenta e sete reais e sessenta e sete centavos) e, das parcelas mensais, constam como vencidas as nove primeiras parcelas no valor somado de R\$ 6.187,43 (seis mil, cento e oitenta e sete reais e sessenta e sete centavos) e três parcelas vincendas no valor cada uma de R\$ 555,63 (quinhentos e cinquenta e cinco reais e sessenta e três centavos); **10.** Conforme decisão de fls. 23/24 “Sem prejuízo, intime-se a Prefeitura Local, na pessoa de seu Procurador para tomar ciência do feito e acompanhar o pregão, para os fins do art. 130, § único do Código Tributário Nacional, atentando-se a serventia de providenciar o cadastro como terceira interessada.” **11.** Conforme planilha de fls. 28/31 o débito exequendo é de R\$ 73.724,16 (setenta e três mil, setecentos e vinte e quatro reais e dezesseis centavos) atualizados até 14 de abril de 2021.

DA VERIFICAÇÃO DOS DIREITOS OBJETO DO LEILÃO - Constitui ônus dos interessados em participar da hasta pública examinar a Carta Precatória nº **0002067-16.2021.8.26.0223** 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 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.

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).

A oferta de lance em prestação, feita nos termos do artigo 895, do CPC, será formalizada pelo(a) interessado(a) habilitado(a) a participar do leilão através do sistema gestor de leilões eletrônicos e será tornada pública no site do leilão, possibilitando a concorrência. Havendo lance para pagamento à vista do valor ofertado este prevalecerá sobre as

propostas de lance em prestação, sendo que, a partir da existência de lance a vista ofertado no sistema, somente serão considerados em disputa no leilão lances feitos para pagamento à vista do valor ofertado.

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, aplica-se as normas pertinentes e decisão judicial, caso em que será apresentado o lance imediatamente anterior para apreciação do julgador.

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 de Serviço da Corregedoria Geral de Justiça do TJ/SP 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, **CYRO RAMOS NOGUEIRA** – CPF nº 618.212.418-00, **IRENE DULCE GUIMARÃES NOGUEIRA** – CPF nº 044.725.888-54, **REINALDO FRANCISCO DA SILVA** – CPF nº 232.795.678-15, **MANOEL MOREIRA DA SILVA** – CPF nº 001.657.981-06, bem como **EVENTUAIS OCUPANTES DO IMÓVEL** e 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, Caso não sejam localizados para a intimação pessoal 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 até o momento 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. Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei. **GLADIS NAIRA CUVERO** Juíza de Direito.