

**EDITAL DE LEILÃO JUDICIAL - 460/2021**

**EDITAL DE 1ª e 2ª PRAÇA** de bem imóvel e de intimação da executada **VALESINOS REPRESENTAÇÕES LTDA.** – CNPJ nº 460.356.655/0001-04 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 Ação de Execução de Título Extrajudicial ajuizada por **ÁGUA MARINHA CONDOMÍNIO EDIFÍCIO** contra **VALESINOS REPRESENTAÇÕES LTDA.** – **Processo nº 1011939-14.2016.8.26.0223** e que foi designada a venda do bem imóvel 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, por meio do leiloeiro público GEORGIOS ALEXANDRIDIS – JUCESP nº 914, através de seu site de leilão eletrônico ALEXANDRIDIS LEILÕES ([www.alexandridisleiloes.com.br](http://www.alexandridisleiloes.com.br)), levará a público pregão de venda e arrematação na **1ª Praça com início no dia 14 de dezembro de 2.021, às 12h30, e com término no dia 17 de dezembro 2.021, às 12h30**, entregando-o a quem mais der valor igual ou superior ao da avaliação, ficando desde já designado para a **2ª Praça com início no 17 de dezembro 2.021, às 12h30, e com término no dia 10 de fevereiro de 2.022, às 12h30**, 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, parágrafo único, do CPC e respeitável decisão de fls. 215/216 e 514), os imóveis abaixo descrito conforme condições de venda constantes do presente edital.

**BENS IMÓVEIS – APARTAMENTO nº 13**, localizado no 1º andar ou 2º pavimento do CONDOMÍNIO RESIDENCIAL ÁGUA MARINHA, situado à Rua São Paulo nº 495, Parque Enseada, nesta cidade, município e comarca de Guarujá/SP, contendo a área útil de 128,00m², área comum de 23,05m², área de garagem de 24,44m², área total construída de 175,49m², correspondendo-lhe a fração ideal de 5,53% do todo, confrontando na frente com o hall de circulação do pavimento, por onde tem sua entrada principal; do lado direito com o paramento de final “1”, do lado esquerdo com a área de recuo dos fundos do edifício e nos fundos com a área de recuo lateral direita do edifício, cabendo-lhe o direito de duas vagas na garagem coletiva do edifício localizada no andar térreo ou 1º pavimento. Cadastro na Prefeitura do Município do Guarujá sob o contribuinte nº 3-0444-014-003. **Matrícula do Imóvel nº 62.553, do Cartório de Registro de Imóveis de Guarujá.**

**AVALIAÇÃO: R\$ 466.033,30 (quatrocentos e sessenta e seis mil trinta e três reais e trinta centavos) – válido para outubro/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.** De acordo com o Laudo de Avaliação de fls. 173/197, o imóvel objeto de constrição foi avaliado em R\$ 395.000,00 (trezentos e noventa e cinco mil reais) – valor para o mês de novembro de 2.018; **2.** De acordo com planilha de fls. 509/512 apresentada pelo condomínio Exequente, o montante de débito exequendo totaliza o valor de R\$ 178.412,18 (cento e setenta e oito mil quatrocentos e doze reais e dezoito centavos), atualizados para 10/09/2021; **3.** De acordo com a decisão de fls. 419: “1 - Em relação ao pedido da Municipalidade, modificando posicionamento anterior, defiro a anotação do crédito da Municipalidade no valor de R\$

94.998,71 (noventa e quatro mil, novecentos e noventa e oito reais e setenta e um centavos), atualizado até dezembro de 2020, independentemente de penhora no rosto dos autos, diante da exceção residual do artigo 908 caput do CPC, providenciando a serventia as anotações devidas, inclusive no sistema informatizado. A preferência do crédito será analisado no momento oportuno, em caso eventual de arrematação.” **4.** Em consulta realizada no site do Município de Guarujá em 21/10/2021 consta a existência de débitos de IPTU entre os anos de 1992 a 2020 no valor de R\$ 105.690,23 (cento e cinco mil seiscentos e noventa reais e vinte e três centavos), com existência de algumas execuções fiscais ajuizadas; **5.** Em consulta realizada no site do Município de Guarujá em 21/10/2021 consta a existência de débitos de IPTU do ano de 2021, não tendo sido promovido o pagamento da opção de parcela única de R\$ 6.458,66 (seis mil e quatrocentos e cinquenta e oito reais e sessenta e seis centavos) com vencimento para 21/01/2021, estando em aberto 10 (dez) parcelas vencidas do período de janeiro a outubro de 2021 no valor total de R\$ 6.666,43 (seis mil seiscentos e sessenta e seis reais e quarenta e três centavos) e, outras 2 (duas) parcelas vincendas no valor de cada parcela de R\$ 538,22 (quinhentos e trinta e oito reais e vinte e dois centavos); **6.** Conforme decisão de fls. 429 restou decidido que: “Fls. 421/426: A ordem preferencial será analisada em momento oportuno Aguarde-se a realização das praças.”; **7.** Conforme e-mail enviado pelo advogado do condomínio Exequente a este Leiloeiro Público em 21/10/2021, foi informado que “Segue em anexo ata de assembleia onde foi deliberado que o condomínio não irá prosseguir com a cobrança contra o arrematante na hipótese do valor arrecado não for suficiente para pagar os credores.”. De acordo com a ATA DA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA MISTA DO CONDMÍNIO RESIDENCIAL ÁGUA MARINHA, REALIZADA NO DIA 28 DE SETEMBRO DE 2021, enviada em anexo ao referido e-mail, restou decidido entre os presentes que unanimemente deliberaram, em caso de arrematação positiva no leilão judicial da unidade 13, que: “Após discussões e esclarecimentos necessários, em consenso dos presentes aprovam por unanimidade a segurança jurídica para quem arrematar, onde a diferença (saldo) do débito será dado seguimento ao processo, no caso de arremate na ação contra o ex proprietário, para que este quite com o saldo/debito.”

**DA VERIFICAÇÃO DOS DIREITOS OBJETO DO LEILÃO** - Constitui ônus dos interessados em participar da hasta pública examinar o processo nº **1011939-14.2016.8.26.0223** 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 (artigo 17 do Provimento CSM nº1625/2009) 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 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).

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 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, **VALESINOS REPRESENTAÇÕES LTDA** – CNPJ no 460.356.655/0001-04, **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 no momento de 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.