

EDITAL DE LEILÃO JUDICIAL – 447/2021

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 ajuizada por **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO SOLARIS** contra **ARGENE MARIA COLI DA CRUZ - Cumprimento de Sentença 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 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 leilão eletrônico **ALEXANDRIDIS LEILÕES** (www.alexandridisleiloes.com.br) levará a público pregão de venda e arrematação na **1ª Praça com início no dia 08 de fevereiro de 2.022, às 13h30, e com término no dia 11 de fevereiro de 2.022, às 13h30**, 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 11 de fevereiro de 2.022, às 13h30, e com término no dia 15 de março de 2.022, às 13h30**, 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% (setenta por cento) do valor da avaliação (artigo 891 do CPC e respeitáveis decisões de fls. 170/171 e 423), que deve ser monetariamente corrigido pelo índice do TJ/SP (Tabela Prática do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo), 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\$ 500.378,45 (quinhentos mil, trezentos e setenta e oito reais e quarenta e cinco centavos) – válido para novembro/2021, 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. 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.15/52.341, consta PENHORA oriunda da presente demanda; **3.** De acordo com consulta no site da Prefeitura de Guarujá, em 25 de novembro 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\$ 150.994,03 (cento e cinquenta mil, novecentos e noventa e quatro reais e três centavos), contando com ações de Execução Fiscal já ajuizadas, bem como IPTU do ano de 2021, parcela única no valor total de R\$ 6.211,74 (seis mil, duzentos e onze reais e setenta e quatro centavos), sendo que onze parcelas constam como inadimplidas no valor somado de R\$ 7.096,53 (sete mil e noventa e seis reais e cinquenta e três centavos) e, uma parcela a vencer no valor de R\$ 517,64 (quinhentos e dezessete reais e sessenta e quatro centavos); **4.** Conforme petição do condomínio Exequente de fls. 395 e planilha de cálculo atualizada constante em fls. 396/422 o débito exequendo na presente demanda é de R\$ 269.142,29 (duzentos e sessenta e nove mil cento e quarenta e dois reais e vinte e nove 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, de fls. 240/243 dos autos, foi deliberado que: “A Presidente da mesa Sra. Maria Amélia de Macedo Marques (apto 33) colocou em votação sendo aprovado 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.

OS 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 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 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 **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, 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 até a data 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 às despesas gerais relativas à desmontagem, transporte e transferência patrimonial dos bens arrematados transferência de propriedade, baixa de gravames e imissão na posse serão de responsabilidade do arrematante. 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.