

EDITAL DE LEILÃO JUDICIAL – 473/2022

EDITAL DE 1ª e 2ª PRAÇA de bens imóveis e de intimação da executada **ORLA IMÓVEIS LTDA** – CNPJ nº 62.314.133/0001-90 e demais interessados.

A MM. Juíza **GLADIS NAIRA CUVEIRO** de Direito da **02ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE GUARUJÁ/SP**, 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 cumprimento de sentença promovida por **CHANDER ANANTHA KRISHNAN** contra **ORLA IMÓVEIS LTDA – Processo nº 0000965-61.2018.8.26.0223** 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 leilão eletrônico ALEXANDRIDIS LEILÕES (www.alexandridisleiloes.com.br) levará a público pregão de venda e arrematação na **1ª Praça com início no dia 22 de março de 2.022, às 14h, e com término no dia 25 de março de 2.022, 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 25 de março de 2.022, às 14h, e com término no dia 19 de abril de 2.022, 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% (setenta por cento) do valor da avaliação (artigo 891 do CPC e respeitável decisão de fls. 508/509), 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 – Um salão, situado no primeiro andar do Conjunto Edifício Presidente, o qual tem sua entrada pelo nº 149 da Rua Benjamin Constant, nesta cidade e comarca de Guarujá, contendo a área de uso privativo de 622,0630ms², área comum de 80,6392ms² e a área total de 702,7022ms², correspondendo-lhe uma fração ideal no terreno de 263,6460ms² ou 17,5764%, confrontando pela frente com o hall de circulação do andar, conjunto 4 e com o conjunto 5, pelo lado direito de quem do hall olha para o salão, com o pátio de estacionamento fronteiro a Rua Mário Ribeiro, pelo lado esquerdo com área de recuo paralela a Rua Mário Ribeiro e nos fundos com área ocupada pela administração e área de recuo paralela a Rua Benjamin Constant. Dito Condomínio Conjunto Edifício Presidente se acha construído sobre em terreno com a área de 1.500,00ms². Cadastro Municipal nº 0-0013-002-040. **Matrícula do Imóvel nº 701, do Cartório de Registro de Imóveis de Guarujá/SP.**

ENDEREÇO: Rua Benjamin Constant, nº 149, primeiro andar, Condomínio Edifício Presidente, Praia das Pitangueiras, Guarujá/SP, CEP: 11410-914.

AVALIAÇÃO: R\$ 1.720.039,24 (Um milhão, setecentos e vinte mil, trinta e nove reais e vinte e quatro centavos) - válido para o mês de janeiro de 2.022, 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. 382/406 o imóvel que foi objeto de constrição foi avaliado em R\$ 1.511.000,00 (Um milhão, quinhentos e onze mil reais) - válido para o mês de outubro de 2.020. **2.** Conforme contato telefônico feito com a Prefeitura do Município de Guarujá no dia 11/01/2022, foi informado que o imóvel tem número de cadastro municipal nº 0-0013-002-040. **3.** De acordo com consulta no site da Prefeitura do Guarujá/SP, em 10/01/2022, consta a informação de que o

imóvel salão, inscrito sob o nº 0-0013-002-040 possui débitos de IPTU e Taxa do Lixo em aberto dos anos de 2017 e 2018, com execuções fiscais em curso, no valor total de R\$ 102.133,72 (cento e dois mil, cento e trinta e três reais e setenta e dois centavos), bem como o IPTU do ano de 2022, parcela única a vencer no dia 18/01/2022 no valor de R\$ 39.824,58 (trinta e nove mil, oitocentos e vinte e quatro reais e cinquenta e oito centavos), ou parcelamento em 12 (doze) vezes, com a primeira parcela a vencer em 18/01/2022 no valor de R\$ 3.318,88 (três mil, trezentos e dezoito reais e oitenta e oito centavos) e demais parcelas no valor de R\$ 3.318,70 (três mil, trezentos e dezoito reais e setenta centavos); **4.** Conforme petição de fls. 469/470, especialmente a planilha de fls. 471/472, o valor atualizado da dívida é de R\$ 200.997,00 (duzentos mil, novecentos e noventa e sete reais) atualizados para fevereiro de 2021; **5.** Conforme R.12/701 da matrícula do imóvel nº 701, do Cartório de Registro de Imóveis de Guarujá/SP, consta a constituição de HIPOTECA JUDICIAL pelo Juízo da 02ª Vara Cível da Comarca de Guarujá/SP, nos autos do processo de indenização nº 676/11, proposta por CHANDER ANANTHA KRISHNAN – CPF nº 248.549.478-96 casado com PAULA ALESSANDRA RODRIGUES ANANTHA KRISHNAN – CPF nº 153.295.468-93 promove em face de ORLA IMÓVEIS LTDA. – CNPJ nº 62.314.133/0001-90; **6.** Conforme Av.13/701 da matrícula do imóvel nº 701, do Cartório de Registro de Imóveis de Guarujá/SP, consta a INDISPONIBILIDADE do imóvel determinada nos autos da ação nº 0132900-26.2009.8.26.0100 da 15ª Vara Cível do Foro Central Cível de São Paulo/SP, tendo como requerente BEATRIZ ANANTHA KRISHNAN – CPF nº 209.094.468-49 em face de ORLA IMÓVEIS LTDA. – CNPJ nº 62.314.133/0001-90; **7.** Conforme Av.14/701 da matrícula do imóvel nº 701, do Cartório de Registro de Imóveis de Guarujá/SP, consta a PENHORA oriunda da presente demanda; **8.** Conforme Av.15/701 da matrícula do imóvel nº 701, do Cartório de Registro de Imóveis de Guarujá/SP, consta a INDISPONIBILIDADE do imóvel determinada nos autos da ação nº 10001984120195020303, proposta por RENATO PINTO DE OLIVEIRA – CPF nº 166.422.668-03, requerida pelo Grupo Auxiliar de Execução e Pesquisa Patrimonial (GAEPP) do Tribunal Regional do Trabalho da 2ª Região, sendo determinada a indisponibilidade de bens e direitos de ORLA IMÓVEIS LTDA. – CNPJ nº 62.314.133/0001-90, CGI nº 929942; **9.** Conforme Av.16/701 da matrícula do imóvel nº 701, do Cartório de Registro de Imóveis de Guarujá/SP, consta a INDISPONIBILIDADE do imóvel determinada nos autos da ação nº 10000171720175020301, proposta por JOSE VITAL DA SILVA – CPF nº 472.599.654-87, requerida pelo Grupo Auxiliar de Execução e Pesquisa Patrimonial de São Paulo – GAEPP, sendo determinada a indisponibilidade de bens e direitos de ORLA IMÓVEIS LTDA. – CNPJ nº 62.314.133/0001-90, CGI nº 1064573; **10.** Conforme decisão de fls. 508/509: “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.”

DA VERIFICAÇÃO DOS DIREITOS OBJETO DO LEILÃO - Constitui ônus dos interessados em participar da hasta pública examinar o processo nº **0000965-61.2018.8.26.0223** 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 lances 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 lances. 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 online 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 conterá, 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, o lance em prestações poderá ser ofertado no sistema até o encerramento do leilão. 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.

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 visita 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 da presente expropriação a Executada **ORLA IMÓVEIS LTDA**– CNPJ nº 62.314.133/0001-90, **POSSÍVEIS OCUPANTES DO IMÓVEL, CHANDER ANANTHA KRISHNAN** – CPF nº 248.549.478-96 casado com **PAULA ALESSANDRA RODRIGUES ANANTHA KRISHNAN** – CPF nº 153.295.468-93, **BEATRIZ ANANTHA KRISHNAN** – CPF nº 209.094.468-49, **RENATO PINTO DE OLIVEIRA** – CPF nº 166.422.668-03, **JOSE VITAL DA SILVA** – CPF nº 472.599.654-87, bem como a **PREFEITURA MUNICIPAL DE GUARUJÁ/SP** 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. 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.