

EDITAL DE LEILÃO JUDICIAL – 480/2022

EDITAL DE 1ª e 2ª PRAÇA de bens imóveis e de intimação da executada **NIVALDO ANTUNES MARCHIOLI** – CPF nº 513.022.259-87, **FRANCISCA SOUZA VIEIRA MARCHIOLI** – CPF nº 168.805.778-14 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 **CONSTRUTORA PLAJAM LTDA.** contra **NIVALDO ANTUNES MARCHIOLI e FRANCISCA SOUZA VIEIRA MARCHIOLI** – **Processo nº 1011051-45.2016.8.26.0223** 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 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 13h30, e com término no dia 25 de março 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 25 de março de 2.022, às 13h30, e com término no dia 18 de abril 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 respeitável decisão de fls. 488/489), que deve ser monetariamente corrigido pelo índice do TJ/SP (Tabela Prática do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo), o bem abaixo descrito conforme condições de venda constantes do presente edital.

BEM: DIREITOS QUE OS EXECUTADOS EXERCEM SOBRE O BEM – Apartamento nº 132, localizado no 13º andar ou 15º pavimento do **EDIFÍCIO PLAJAM XXI**, situado na Rua França Pinto nº 333, no loteamento Jardim São Miguel, nesta cidade, município e comarca de Guarujá- SP, possuindo a área útil de 95,490m², a área de garagem de 21,850m², a área comum de 34,011m², a área total construída de 151,351m² e uma fração ideal de terreno e das demais partes e coisas comuns do condomínio de 2,4520% do todo, cabendo o direito de uso de 02 (duas) vagas, individuais e indeterminadas, na garagem coletiva localizada nos subsolo ou andar térreo, para o estacionamento de dois automóveis de passeio, pela ordem de chegada. Cadastro Municipal nº 3-0034-001-026. **Matrícula do Imóvel nº 100817, do Cartório de Registro de Imóveis de Guarujá/SP.**

ENDEREÇO: Rua França Pinto, nº 333, apartamento 132, Edifício Plajam XXI, Loteamento Jardim São Miguel, Guarujá/SP, CEP: 1440-510.

AVALIAÇÃO: R\$ 831.545,47 (oitocentos e trinta e um mil, quinhentos e quarenta e cinco reais e quarenta e sete 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. 350/453 o imóvel que foi objeto de construção foi avaliado em R\$ 780.000,00 (setecentos e oitenta mil reais) - válido para o mês de junho de 2.021, conforme consta no referido laudo de avaliação “As diligências foram acompanhadas pelo Sr. Cardeal (zelador), que franqueou ao perito a entrada no imóvel, atualmente locado a terceiros (que igualmente franquearam a entrada ao imóvel.”; **2.** Conforme certidão de valor venal de fls. 154 o imóvel tem o número

de cadastro municipal nº 3-0034-001-026; **2.** De acordo com consulta no site da Prefeitura do Guarujá/SP, em 20/01/2022, consta a informação de que o imóvel apartamento, inscrito sob o nº 3-0034-001-026 possui débitos de IPTU em aberto dos anos de 2011 e 2021, com execuções fiscais em curso, no valor total de R\$ 112.479,84 (cento e doze mil, quatrocentos e setenta e nove reais e oitenta e quatro centavos), bem como o IPTU do ano de 2022, parcela única vencida no dia 20/01/2022 no valor de R\$ 11.608,88 (onze mil, seiscentos e oito reais e oitenta e oito centavos), ou parcelamento em 12 (doze) vezes, com a primeira parcela vencida em 20/01/2022 no valor de R\$ 994,82 (novecentos e noventa e quatro reais e oitenta e dois centavos) constando na consulta como paga e, as demais parcelas no valor de R\$ 994,70 (novecentos e noventa e quatro reais e setenta centavos) a vencer; **3.** Conforme certidão da matrícula do imóvel consta que o mesmo tem como titular do domínio a empresa CONSTRUTORA PLAJAM LTDA – CNPJ nº 69.183.382/0001-32, conforme Instrumento particular de Compromisso de Venda e Compra de fls. 24/27 a proprietária CONSTRUTORA PLAJAM LTDA – CNPJ nº 69.183.382/0001-32 na qualidade de promitente vendedora firmou o compromisso de venda do imóvel aos Executados NIVALDO ANTUNES MARCHIOLI – CPF nº 513.022.259-87, FRANCISCA SOUZA VIEIRA MARCHIOLI – CPF nº 168.805.778-14 na qualidade de compromissários compradores, contrato não levado à registro na matrícula do imóvel; **4.** Conforme petição de fls. 186/190 a empresa CONSTRUTORA PLAJAM LTDA – CNPJ nº 69.183.382/0001-32 informa que é credora dos executados, conforme contrato de compromisso de compra e venda, de um crédito atualizado até dezembro de 2019 no valor de R\$ 762.660,96 (Setecentos e sessenta e dois mil, seiscentos e sessenta reais e noventa e seis centavos) cuja cobrança é promovida no processo 1010034-422014.8.26.0223 em trâmite perante a 04ª Vara Cível da Comarca de Guarujá/SP; **5.** Conforme petição de fls. 496/498, foi notificada a cessão do crédito objeto da presente demanda pertencente ao CONDOMÍNIO EDIFÍCIO PLAJAM XXI – CNPJ nº 14.874.561/0001-24 para a CONSTRUTORA PLAJAM LTDA – CNPJ nº 69.183.382/0001-32 firmada conforme instrumento particular de cessão de crédito de fls. 499/500 pelo qual a CESSIONÁRIA CONSTRUTORA PLAJAM LTDA – CNPJ nº 69.183.382/0001-32 se obrigou a pagar o valor de R\$ 95.881,33 (noventa e cinco mil, oitocentos e oitenta e um reais e trinta e três centavos), bem como obrigando-se a pagar os encargos condominiais futuros; **6.** Em razão do instrumento particular de cessão de crédito de fls. 499/500 foi requerida a substituição do polo ativo da presente execução e de acordo com a respeitável decisão de fls. 501 “Fls. 496/500: Defiro a alteração do polo ativo para fazer constar CONSTRUTORA PLAJAM LTDA, ante a cessão do crédito notificada, providenciando a serventia o necessário, certificando-se.”

DA VERIFICAÇÃO DOS DIREITOS OBJETO DO LEILÃO - Constitui ônus dos interessados em participar da hasta pública examinar o processo nº **1011051-45.2016.8.26.0223** 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.

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 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 Executados **NIVALDO ANTUNES MARCHIOLI** – CPF nº 513.022.259-87, **FRANCISCA SOUZA VIEIRA MARCHIOLI** – CPF nº 168.805.778-14, **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO PLAJAM XXI** – CNPJ nº 14.874.561/0001-24, **POSSÍVEIS OCUPANTES DO IMÓVEL** bem como a **PREFEITURA MUNICIPAL DE GUARUJÁ/SP** (para tomar ciência do feito e acompanhar o pregão, para os fins do art. 130, § único, do Código Tributário Nacional), 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 no momento de elaboração deste edital de leilão, salvo as observações constantes acima. 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.