

**EDITAL DE LEILÃO JUDICIAL - 493/2022**

**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 **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 **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 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 07 de junho de 2.022, às 14h30, e com término 10 de junho de 2.022, às 14h30**, entregando-o a quem mais der valor igual ou superior ao da avaliação, ficando desde já designado para a **2ª Praça com início no 10 de junho de 2.022, às 14h30 e com término no dia 07 de julho de 2.022, às 14h30**, 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, 514 e 570), 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 edificio e nos fundos com a área de recuo lateral direita do edificio, cabendo-lhe o direito de duas vagas na garagem coletiva do edificio 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\$ 486.898,99 (quatrocentos e oitenta e seis mil, oitocentos e noventa e oito reais e noventa e nove centavos) – válido para março/2022, índice disponível no 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.** De acordo com consulta no site da Prefeitura Municipal do Guarujá em 22 de março de 2022, consta a informação de que o imóvel cadastrado sob o nº 3-0444-014-003, possui débitos de IPTU entre os exercícios de 1992 a 2021 no valor de R\$ 127.285,39 (cento e vinte e sete mil, duzentos e oitenta e cinco reais e trinta e nove centavos), com existência de execuções fiscais ajuizadas; **5.** De acordo com consulta no site da Prefeitura Municipal de Guarujá em 22 de março de 2022, o imóvel cadastrado sob o nº 3-0444-014-003, conta com débitos de IPTU do exercício atual de 2022, com parcela única expirada no valor de R\$ 7.189,60 (sete mil, cento e oitenta e nove reais e sessenta centavos), sendo que, das parcelas mensais, constam como vencidas as três primeiras parcelas no valor somado de R\$ 2.080,86 (dois mil e oitenta reais e oitenta e seis centavos) e nove parcelas vincendas no valor de R\$ 599,13 (quinhentos e noventa e nove reais e treze centavos) cada uma, totalizando o valor de R\$ 5.392,17 (cinco mil, trezentos e noventa e dois reais e dezessete 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, juntado às fls. 524/527 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 CONDOMÍNIO RESIDENCIAL ÁGUA MARINHA, REALIZADA NO DIA 28 DE SETEMBRO DE 2021, enviada em anexo ao referido e-mail, juntado às fls. 525/527, 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.”; **8.** Conforme petição de fls. 539/540, a Prefeitura Municipal do Guarujá informou que: “Atualmente o crédito tributário do cadastro de 3-0444-014-003 é de R\$ 114.885,36 (cento e catorze mil, oitocentos e oitenta e cinco reais e trinta e seis centavos), composto de R\$ 106.815,86 (cento e seis mil, oitocentos e quinze reais e oitenta e seis centavos) já inscritos em Dívida Ativa e R\$ 8.069,50 (oito mil, e sessenta e nove reais e cinquenta centavos) referente ao IPTU do ano de 2021, atualizado até dezembro de 2021, sem prejuízo do acréscimo de eventuais valores devidos até a data do efetivo levantamento.”.

**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).

**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](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 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 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, 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.

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 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](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 praxeamento do bem imóvel nos termos do presente edital, 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 quando 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 (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.