

EDITAL DE LEILÃO JUDICIAL - 503/2022

EDITAL DE 1ª e 2ª PRAÇA de bem imóvel e de intimação do executado **RICARDO ANTÔNIO PERES BEA** - CPF 036.819.448-57 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 cumprimento de sentença ajuizada por **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO PLAJAM XX** contra **RICARDO ANTÔNIO PERES BEA - Processo nº 0009024-72.2017.8.26.0223** 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, através do ALEXANDRIDIS LEILÕES (www.alexandridisleiloes.com.br) portal de leilões *on-line*, levará a público pregão de venda e arrematação na **1ª Praça com início no dia 28 de junho de 2022, às 13h, e com término no dia 01 de julho de 2022, às 13h**, 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 01 de julho de 2022, às 13h, e com término no dia 28 de julho de 2022, às 13h**, 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 do CPC e respeitável decisão de fls. 220/222), os direitos sobre o bem imóvel abaixo descrito conforme condições de venda constantes do presente edital.

DIREITOS QUE O EXECUTADO POSSUI SOBRE O BEM IMÓVEL: Apartamento nº 73, localizado no 7º andar ou 9º pavimento do EDIFÍCIO PLAJAM XX, situado na Rua Colômbia nº 619, no loteamento Josefina Estefno Chebl, nesta cidade, município e comarca de Guarujá-SP, possuindo área útil de 47,576m², a área comum de 31,311m², a área construída de 78,788m²; correspondendo-lhe no terreno e demais coisas de uso comum, uma fração de 1,2500%, cabendo o direito de uso de 01 (uma) vaga, individual e indeterminada, para o estacionamento de 01 (um) automóvel, pela ordem de chegada, na garagem coletiva localizada parte no subsolo ou 1º pavimento e parte no andar térreo ou 2º pavimento. Cadastrado pela Prefeitura de Guarujá sob nº 3-0138-023-051. **Matrícula do Imóvel nº 98.805, do Registro de Imóveis de Guarujá.**

ENDEREÇO: Rua Colômbia, nº 619, apto nº 73, Enseada, Guarujá/SP, CEP: 11440-360.

AVALIAÇÃO: R\$ 232.368,74 (duzentos e trinta e dois mil, trezentos e sessenta e oito reais e setenta e quatro centavos) – válido para abril/2022 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.

ÔNUS E GRAVAMES: 1. De acordo com o Laudo de Avaliação de fls. 176/198, o imóvel foi avaliado em R\$ 190.000,00 (cento e noventa mil reais) – válido para outubro/2019; **2.** Conforme Matrícula do Imóvel, a proprietária do imóvel é a CONSTRUTORA PLAJAM LTDA - CNPJ nº 69.183.382/0001-32; **3.** Conforme Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra de fls. 157/160 – apto 73 - Ed. Plajam XX, a CONSTRUTORA PLAJAM LTDA - CNPJ nº 69.183.382/0001-32 vendeu o imóvel ao Executado RICARDO ANTONIO PEREZ BEA - CPF nº 036.819.448-57; **4.** Conforme

petição de fls. 299/302, foi requerido pela construtora a inclusão do saldo remanescente devido a Construtora como de responsabilidade do eventual arrematante; **5.** Conforme emerge da decisão de fls. 329: “1 - Fls. 287/298, 299/305, 309/316 320/328: O pleito de preferência do crédito será decidido quando de eventual arrematação, em caso de insuficiência de saldo. Aguardem-se partes e Municipalidade. 2 - Indefiro o pleito de inclusão do valor devido à Construtora Plajam no débito discutido na presente para fins de eventual arrematação, devendo este ser cobrado por meios próprios através de ação ordinária, ante o objeto da presente demanda (despesas condominiais) e as limitações dos artigos 141 e 492 do CPC.” **6.** De acordo com a petição de fls. 132/133 a CONSTRUTORA PLAJAM LTDA - CNPJ nº 69.183.382/0001-32 informa que o crédito existente pela inadimplência do compromisso particular de venda e compra firmado com o Executado RICARDO ANTONIO PEREZ BEA - CPF nº 036.819.448-57 e objeto de cobrança judicial nos autos do processo 1001305-22.2017.8.26.0223 em trâmite perante a 02ª Vara Cível do Foro da Comarca de Guarujá/SP é no valor de R\$101.180,68 (cento e um mil, cento e oitenta reais e sessenta e oito centavos) até o mês de outubro de 2.019; **7.** De acordo com consulta realizada nos autos do processo 1001305-22.2017.8.26.0223 em trâmite perante a 02ª Vara Cível do Foro da Comarca de Guarujá/SP em 14/05/2021 foi dado início ao cumprimento de sentença que recebeu o número 0003139-38.2021.8.26.0223 em trâmite perante a 02ª Vara Cível do Foro da Comarca de Guarujá/SP em que a CONSTRUTORA PLAJAM LTDA - CNPJ nº 69.183.382/0001-32 informa que o crédito existente é de R\$ 89.188,96 (oitenta e nove mil, cento e oitenta e oito reais e noventa e seis centavos) para o mês de abril de 2021, no referido cumprimento de sentença o Executado RICARDO ANTONIO PEREZ BEA - CPF nº 036.819.448-57 foi intimado para pagar a quantia em 06/08/2021 ao comparecer pessoalmente ao cartório. Em 28/03/2022 a CONSTRUTORA PLAJAM LTDA - CNPJ nº 69.183.382/0001-32 informa que o seu crédito é de R\$ 122.343,22 (cento e vinte e dois mil, trezentos e quarenta e três reais e vinte e dois centavos), sendo determinada a penhora dos direitos que o Executado RICARDO ANTONIO PEREZ BEA - CPF nº 036.819.448-57 possui sobre o imóvel objeto deste leilão, pendendo de avaliação naqueles autos; **8.** De acordo com consulta no site da Prefeitura de Guarujá em 04 de maio de 2022, recaem sobre o imóvel, débitos de IPTU dos exercícios de 2010 a 2021, já com ações ajuizadas e que totalizam o montante de R\$ 91.505,15 (noventa e um mil, quinhentos e cinco reais e quinze centavos); **9.** De acordo com consulta no site da Prefeitura de Guarujá em 04 de maio de 2022, recaem sobre o imóvel, débitos de IPTU do exercício de 2022, da parcela única não paga no valor de R\$ 3.723,81 (três mil, setecentos e vinte e três reais e oitenta e um centavos), e para pagamento parcelado constam 4 (quatro) parcelas vencidas no valor somado de R\$ 1.241,33 (mil duzentos e quarenta e um centavos e trinta e três centavos) e 8 (oito) parcelas vincendas no valor somado de R\$ 2.482,48 (dois mil quatrocentos e oitenta e dois centavos e quarenta e oito centavos); **10.** Conforme planilha de fls. 487/488 o débito exequendo na presente demanda é de R\$ 97.796,85 (noventa e sete mil, setecentos e noventa e seis reais e oitenta e sete centavos), atualizado até novembro de 2021; **11.** Conforme restou decidido às fls. 412 “1 - Fls. 368/411: Em relação ao pedido da Municipalidade, modificando posicionamento anterior, defiro a anotação do crédito da Municipalidade no valor de R\$ 79.876,84 (setenta e nove mil, oitocentos e setenta e seis reais e oitenta e quatro centavos) atualizado até julho de 2021, 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.”; **12.**

Conforme venerando acórdão transitado em julgado de fls. 415/419 pelo qual o TJ/SP em sede de Agravo de Instrumento nº 2129540-38.2021.8.26.0000 interposto pela CONSTRUTORA PLAJAM LTDA - CNPJ nº 69.183.382/0001-32 decidiu que: “CUMPRIMENTO DE SENTENÇA – Ação de cobrança de verbas condominiais – Penhora dos direitos do condômino sobre a unidade devedora – Existência de contrato de financiamento com garantia de alienação fiduciária sobre o bem imóvel – Pretensão da credora fiduciária de inclusão no edital de leilão da dívida referente ao financiamento do imóvel e de responsabilização do arrematante sobre o contrato – Inviabilidade – Natureza propter rem da obrigação condominial objeto nos autos – A dívida para com a construtora é de natureza pessoal, discutida pelas vias próprias – Nada impede que a credora pleiteie a penhora no rosto na outra ação, concorrendo com os demais credores pelo saldo remanescente da arrematação – Precedentes – Decisão mantida. Agravo não provido.”; **13.** Conforme manifestação do Executado RICARDO ANTONIO PEREZ BEA - CPF nº 036.819.448-57 de fls. 423/425 e 429 informa que o “imóvel encontra-se alugado, contrato de locação residencial, em vigência com prazo de 30 (trinta) meses, com início em 20/08/2019, e término em 20/02/2022, portanto, imóvel ocupado” com base no contrato de locação de fls. 430/435 firmado com a locatária MICHELE SANTOS CLAUDINO – CPF nº 055.406.296-80, não havendo notícia nos autos de prorrogação do contrato de locação; **14.** Conforme manifestação da Municipalidade às fls. 495/503: “Atualmente o crédito tributário do cadastro de 3-0138-023-051 é de R\$ 81.770,38 (oitenta e um mil e setecentos e setenta reais e trinta e oito centavos), composto de R\$ 77.655,40 (setenta e sete mil e seiscentos e cinquenta e cinco reais e quarenta centavos) já inscritos em Dívida Ativa e R\$ 4.114,98 (quatro mil e cento e quatorze reais e noventa e oito centavos) referente ao IPTU do ano de 2021, atualizado até novembro 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 **0009024-72.2017.8.26.0223** 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

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.

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, aplicável e a decisão que definirá a responsabilidade do arrematante inadimplente.

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 do CNJ – Conselho Nacional de Justiça, as Normas da Corregedoria Geral de Justiça do TJ/SP, 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.

Ficam intimados da penhora, avaliação e praxeamento do bem nos termos do presente edital RICARDO ANTÔNIO PERES BEA - CPF 036.819.448-57, **CONSTRUTORA PLAJAM** - CNPJ nº 69.183.382/0001-32, a locatária **MICHELE SANTOS CLAUDINO** - CPF nº 055.406.296-80, **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 quando da elaboração do presente edital, salvo os mencionados nas observações, ônus e gravames deste 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. Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei. **GLADIS NAIRA CUVERO** Juíza de Direito.