

EDITAL DE LEILÃO JUDICIAL 504/2022

EDITAL DE 1ª e 2ª PRAÇA de bem imóvel e de intimação da empresa executada **EMPREITEIRA LUNI LTDA** – CNPJ nº 71.104.848/0001-09 e demais interessados.

A MM. Juíza de Direito **GLADIS NAIRA CUVERO** 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 a ação de execução ajuizada por **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO CABO SAN ROQUE** contra **EMPREITEIRA LUNI LTDA - Processo nº 1005798-71.2019.8.26.0223** 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 de leilão eletrônico ALEXANDRIDIS LEILÕES (www.alexandridisleiloes.com.br), levará a público pregão de venda e arrematação na **1ª Praça com início no dia 05 de julho de 2.022, às 14h, e com término no dia 08 de julho 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 08 julho de 2.022, às 14h, e com término no dia 02 de agosto 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% (sessenta por cento) do valor da avaliação (artigo 891 do CPC e respeitável decisão de fls. 232/233), 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 35, localizado no 3º andar ou VII pavimento do EDIFÍCIO – “CABO SAN ROQUE”, situado à Rua Mário Riberio nº 1.500, nesta cidade, município e comarca de Guarujá-SP, com a área útil de 87,10m², a área comum de 72,63m², perfazendo a área total construída e 159,73m², correspondendo-lhe uma fração ideal de 1,2754% no terreno e demais coisas comuns do condomínio; confrontando na frente com o poço de ventilação; pelo lado direito com o apartamento de final “6” e hall do andar; pelo lado esquerdo, com o recuo da construção em relação à divisa lateral esquerda do terreno; e pelos fundos com o recuo de construção; cabendo-lhe o direito de uso de duas (02) vagas na garagem coletiva do prédio, em qualquer pavimento, para estacionamento de automóvel de passeio de tamanho pequeno, com auxílio de manobristas, em lugar indeterminado. **Cadastrado pela Prefeitura Municipal sob nº 0-0037-018-017. Matrícula do Imóvel nº 62.479, do Cartório de Registro de Imóveis de Guarujá/SP.**

ENDEREÇO: Rua Mário Riberio nº 1.500, apartamento 35, Centro, Guarujá/SP, CEP: 11410-190.

AVALIAÇÃO: R\$ 438.454,45 (quatrocentos e trinta e oito mil, quatrocentos e cinquenta e quatro reais e quarenta e cinco centavos) – válido para o mês de maio 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. 191/208 o imóvel foi avaliado em R\$ 400.000,00 (quatrocentos mil reais) – válido para agosto/2021; **2.**

Conforme planilha de cálculo constante a fls. 134/135 o débito exequendo na presente demanda é de R\$ 23.841,87 (vinte e três mil, oitocentos e quarenta e um reais e oitenta e sete centavos), válidos para o mês de novembro de 2020; **3.** De acordo com consulta no site da Prefeitura de Guarujá, em 29 de abril de 2022, consta a informação de que o imóvel possui débitos de IPTU do exercício de 1995 a 2021, já com ações ajuizadas e que totalizam o montante de R\$ 227.521,50 (duzentos e vinte e sete mil, quinhentos e vinte e um reais e cinquenta centavos); **4.** De acordo com consulta no site da Prefeitura de Guarujá, em 29 de abril de 2022, tendo como referência o IPTU do exercício atual de 2022 que recai sobre o imóvel, consta como vencida em 04/02/2022 a parcela única no valor de R\$ 5.183,31 (cinco mil cento e oitenta e três reais e trinta e um centavos), consta ainda a possibilidade de pagamento em parcelas, sendo que das 12 (doze) parcelas estabelecidas, 5 (cinco) já se encontram vencidas, no valor somado de R\$ 2.481,95 (dois mil quatrocentos e oitenta e um reais e noventa e cinco centavos) e sete parcelas vincendas no valor cada uma de R\$ 431,94 (quatrocentos e trinta e um reais e noventa e quatro centavos), totalizando o valor de R\$ 3.023,58 (três mil e vinte e três reais e cinquenta e oito centavos); **5.** Conforme R.03/62.479, consta a penhora em respeito ao mandado expedido nos autos da Ação de Execução Fiscal em trâmite Vara da Fazenda Pública da Comarca de Guarujá/SP, processo nº 2.369/98, proposta pela Fazenda Municipal de Guarujá/SP em face de EMPREITEIRA LUNI LTDA – CNPJ nº 71.104.848/0001-09; **6.** Conforme R.04/62.479 consta a penhora oriunda da presente demanda. **7.** Conforme laudo de avaliação de fls. 191/208 foi certificado pelo Sr. Perito que: “O apartamento avaliando no 35 do bloco de fundos possui área útil de 87,10 m2, área comum de 72,63 m2, área total construída de 159,73 m2 e fração de terreno de 1,2754%. Conforme consta na matrícula 62.479, a este imóvel possui o direito de uso de duas (2) vagas de garagem livres. Na data designada para a vistoria, este perito compareceu ao imóvel avaliando, e constatou-se estar alugado para as inquilinas Madalena e Maria Alice. A parte executada não se encontrava no local, e orientou às inquilinas a não autorizarem o perito adentrar no imóvel avaliando. Todavia, nada impediu que fosse realizada a vistoria de forma indireta”.

DA VERIFICAÇÃO DOS DIREITOS OBJETO DO LEILÃO - Constitui ônus dos interessados em participar da hasta pública examinar o **processo nº 1005798-71.2019.8.26.0223** 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 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.

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 e possuidores do bem 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 **EMPREITEIRA LUNI LTDA** – CNPJ nº 71.104.848/0001-09, **MADALENA** – de qualificações ignoradas) e **MARIA ALICE** – de qualificações ignoradas, na qualidade de inquilinas identificadas no momento da avaliação do imóvel, **EVENTUAIS OCUPANTES DO IMÓVEL** bem como a **PREFEITURA 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, INTIMADOS da penhora, avaliação, bem como 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. 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.