

EDITAL DE LEILÃO ELETRÔNICO, INTIMAÇÃO DAS PARTES E CONHECIMENTO DE TERCEIROS

Edital de 1º e 2º Leilão do bem abaixo descrito, conhecimento de eventuais interessados na lide e intimação da requerida e cessionária **DEOLINDA ALVES ARIAS** (CPF 162.322.728-38), seu cônjuge e coadquirente **ESPÓLIO DE JOSÉ ARIAS MOURELO** (CPF 289.939.938-15), na pessoa de seus herdeiros **MAITHE VANESSA ALVES ARIAS** (CPF 169.639.288-86), **LEOPOLDO ALVES ARIAS** (CPF 162.274.528-07) e **ANDRE ALVES ARIAS** (CPF 259.422.238-07), das titulares de domínio e cedentes **CAIO GRACCO INCORPORADORA LTDA.** atual **CAIO GRACCO EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.** (CNPJ 61.565.669/0001-15), na pessoa de sua representante legal **IDA STEIN** (CPF 004.174.998-75), **HACKRADT IMPORTAÇÃO E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.** atual **HACKRADT IMPORTAÇÃO E REPRESENTAÇÕES LTDA.** (CNPJ 45.802.113/0001-49), na pessoa de seus representantes legais, do credor tributário **MUNICÍPIO DE GUARUJÁ**, expedido nos autos do Cumprimento de sentença - Despesas Condominiais movido por **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO GUARUJÁ PARK** (CNPJ 54.342.951/0001-78). Processo nº 0005837-66.2011.8.26.0223.

A Meritíssima Juíza de Direito da 2ª Vara Cível da Comarca de Guarujá/SP, Estado de São Paulo, Dra. **Dra. Gladis Naira Cuvero**, na forma da lei,

FAZ SABER A TODOS QUANTOS ESTE EDITAL VIREM OU DELE CONHECIMENTO TIVEREM E A QUEM INTERESSAR POSSA, que, com fulcro nos artigos 881 a 903 do Código de Processo Civil, Resolução 236 do Conselho Nacional de Justiça – CNJ e dos artigos 246 a 280 das Normas de Serviço Judicial da Corregedoria Geral de Justiça do TJ/SP – TOMO I, levará a públicos leilões o bem abaixo descrito, penhorado em 23/11/2020, conduzidos pela Leiloeira Pública Oficial **Priscila da Silva Jordão**, regulamente matriculada na Junta Comercial do Estado de São Paulo – JUCESP sob nº 1.081, da casa leiloeira **GAIA LEILÕES**, localizada na Avenida Paulista, 302, Conjunto 50, Bela Vista, São Paulo/SP, com telefone (11) 3135-5689, gestora do sistema de alienação judicial eletrônica www.gaialeiloes.com.br nas condições seguintes:

DAS DATAS: O apregoamento do **1º Leilão** terá início no dia **18/01/2023**, às **10h00**, com recepção antecipada de lances **de valor igual ou superior à avaliação atualizada conforme Tabela Prática do TJ/SP** a partir de **12/01/2023**, às **10h00**.

Fica desde já designado o dia **08/02/2023**, às **10h00**, para realização do **2º Leilão**, caso não haja arrematante no 1º Leilão, ocasião em que o bem será entregue a quem mais der, não sendo aceito lances inferiores a **60% do valor da avaliação atualizada conforme Tabela Prática do TJ/SP**.

Em qualquer dos Leilões, se nos 3 (três) minutos subsequentes ao início nenhum lance for ofertado ocorrerá o encerramento. Sobrevindo lances no mesmo período, o horário de fechamento do leilão será prorrogado em 3 (três) minutos para que todos os usuários interessados tenham a oportunidade de ofertar novos lances.

DO BEM: DIREITOS AQUISITIVOS - Apartamento nº 63, situado no 6º andar ou 8º pavimento, bloco 2, do Edifício Guarujá Park, localizado à Rua Vereador João de Souza, nº 70, Guarujá/SP, com a área privativa de 135,50m², a área comum de 95,60m², encerrando a área total de 231,10m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,70852% sobre o terreno e demais coisas de uso comum do condomínio, e o direito a guarda e estacionamento de dois (02) veículos de passeio na garagem comum do edifício, em lugar indeterminado: confrontando, de quem do prédio olha para a Rua Vereador João de Souza pela frente, com o hall de serviço e recuos de construção sobre as divisas do terreno, pelo lado direito e fundos com os recuos da construção sobre as divisas do terreno, pelo lado esquerdo com o apartamento de final "4" do andar. **Cadastro Municipal nº 0-0023-025-081. Matrícula-mãe nº 20.611 do CRI da Comarca de Guarujá/SP.**

OBS: A descrição do imóvel foi extraída da Escritura Pública de Especificação, Instituição e Convenção de Condomínio do Edifício Guarujá Park, conforme fls. 29/43 dos autos. Eventual necessidade de regularização perante os órgãos competentes correrá por conta do arrematante.

DA AVALIAÇÃO: R\$ 700.000,00 (dezembro/2020 – Conforme fl. 424 dos autos).

DA AVALIAÇÃO ATUALIZADA: R\$ 816.161,60 (outubro/2022 – Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP). O valor atualizado até a data do respectivo Leilão será disponibilizado no [site www.gaialeiloes.com.br](http://www.gaialeiloes.com.br).

DOS ÔNUS: Consta da matrícula-mãe, conforme **R.03 (26/08/1981)**, a INCORPORAÇÃO denominada Edifício Guarujá Park; conforme **R.73 (15/06/1984)**, a aquisição - por Dação em Pagamento - do imóvel ora expropriado, em favor de Caio Graco Incorporadora Ltda. e Hackradt Importação e Empreendimentos Imobiliários Ltda; e conforme **R.179 (29/07/1986)**, a ESPECIFICAÇÃO DE CONDOMÍNIO. Consta dos autos, às fls. 25/28, INSTRUMENTO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA entre as titulares de domínio e a ora requerida e seu cônjuge José Arias Mourelo, não levado ao competente registro. Eventual necessidade de regularização perante os órgãos competentes correrá por conta do arrematante. Conforme pesquisa realizada junto à Prefeitura Municipal, referido imóvel possui débitos de IPTU, inscritos em Dívida Ativa, referentes aos exercícios de 1994 a 1997 e 2000 a 2021, no valor de R\$ 850.941,54 (até 03/11/2022), bem como não inscritos, referentes ao exercício atual, no valor de R\$ 12.873,15 (até 03/11/2022), **totalizando R\$ 863.814,69 (até 03/11/2022).**

DA OCUPAÇÃO: Não consta dos autos informação sobre eventual ocupante do bem.

DA VISITAÇÃO: Não há visitação.

DO DÉBITO: R\$ 429.128,19 (julho/2022 – Conforme fls. 661/666 dos autos). O valor atualizado até a data do respectivo Leilão será apresentado pelo requerente nos autos do processo e disponibilizado no [site www.gaialeiloes.com.br](http://www.gaialeiloes.com.br). Eventual irrisignação com o valor aqui informado não tem o condão de afastar o andamento do certame, visto constar para simples consulta.

DA ARREMATACÃO PELO CRÉDITO: Se o exequente arrematar os bens e for o único credor, não estará obrigado a exhibir o preço, mas, se o valor dos bens exceder ao seu crédito, depositará, dentro de 3 (três) dias, a diferença, sob pena de tornar-se sem efeito a arrematação, e, nesse caso, realizar-se-á novo leilão, à custa do exequente.

DO PAGAMENTO: O pagamento deverá ser feito de uma única vez, em até 24 horas após ter sido declarado pela Leiloeira Pública Oficial como vencedor. Caso nos Leilões não haja lance para pagamento à vista, serão admitidas propostas escritas de Lance de forma parcelada.

LANCE À VISTA – O valor do bem arrematado deverá ser depositado através de guia de depósito judicial do Banco do Brasil expedida pelo arrematante através do Portal de Custas, Recolhimentos e Depósitos do TJ/SP www.tjsp.jus.br/PortalCustas no prazo de 24 (vinte e quatro) horas da realização do respectivo Leilão. Alternativamente, após o encerramento do respectivo Leilão, a Leiloeira Pública Oficial encaminhará referida guia para o e-mail do arrematante, que ficará responsável por sua conferência. O comprovante do depósito deverá ser encaminhado à Leiloeira Pública Oficial para que seja juntado por esta no processo.

PROPOSTA DE LANCE PARCELADO – Nos termos do artigo 895 do novo Estatuto de Processo Civil, com relação viabilidade de oferta de lance em prestação, o interessado deverá ofertar proposta em valor da avaliação (para 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 pelo menos vinte 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 à 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).

DA COMISSÃO: 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação (não incluso no valor do arremate), e deverá ser paga mediante DOC, TED ou depósito em dinheiro, no prazo de até 01 (um) dia útil a contar do encerramento do Leilão na conta da Leiloeira Pública Oficial, que será enviada por e-mail ao arrematante.

Além da comissão, fará jus a Leiloeira Pública Oficial ao ressarcimento das despesas com a remoção, guarda e conservação do bem, desde que documentalmente comprovadas, na forma da lei, inclusive se depois da remoção sobrevier substituição da penhora, conciliação, pagamento, remição ou adjudicação.

Anulada ou verificada a ineficácia da arrematação ou ainda se o exequente desistir de toda a execução ou de apenas alguma medida executiva, a Leiloeira Pública Oficial devolverá ao arrematante o valor recebido a título de comissão, pelos índices aplicáveis aos créditos respectivos. Na hipótese de acordo ou remição após a realização da alienação, a Leiloeira Pública Oficial fará jus à comissão.

Se o valor da arrematação for superior ao crédito do requerente, a comissão da Leiloeira Pública Oficial, bem como as despesas com remoção e guarda do bem poderá ser deduzida do produto da arrematação.

DO INADIMPLEMENTO: Se o arrematante ou seu fiador não efetuar os depósitos no prazo estabelecido, a Leiloeira Pública Oficial comunicará imediatamente o fato ao juízo, informando também os lanços imediatamente anteriores, caso existam, para que sejam submetidos à apreciação do Juiz que impor-lhe-á, em favor do exequente, a perda da caução. Não existindo lances subsequentes, volta o bem a novo Leilão, do qual não serão admitidos a participar o arrematante e o fiador remissos.

DA FORMALIZAÇÃO: A arrematação constará de Auto que será lavrado de imediato. As hipotecas anteriores à arrematação serão extintas, devendo ser expedido mandado no processo em que realizada a arrematação. O cancelamento do registro de constrições anteriores à arrematação oriundas de outros processos deverá ser requerido pelo arrematante diretamente aos respectivos juízos dos quais foram originadas as constrições. A Carta de Arrematação, com o respectivo mandado de imissão na posse, será expedida depois de efetuado o depósito ou prestadas as garantias pelo arrematante, bem como realizado o pagamento da comissão da Leiloeira Pública Oficial e das demais despesas processuais. Qualquer que seja a modalidade de Leilão, assinado o Auto pelo Juiz, pelo arrematante e pela Leiloeira Pública Oficial, a arrematação será considerada perfeita, acabada e irretroatável, ainda que venha a ser julgada procedente a impugnação à arrematação ou ação autônoma, assegurada a possibilidade de reparação pelos prejuízos sofridos. Os atos e despesas necessários, para a transferência, expedição de Carta de Arrematação, registro, ITBI, imissão na posse e demais providências, serão de responsabilidade do arrematante, ficando desde já advertido que precisará estar representado por advogado.

DAS CONDIÇÕES DE VENDA: O bem será vendido em caráter *ad corpus*, no estado de conservação em que se encontra, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para os Leilões. O arrematante arcará com os débitos pendentes que recaiam sobre o bem, exceto os decorrentes de débitos fiscais e tributários conforme o artigo 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional, e exceto os débitos de condomínio, (que possuem natureza *propter rem*), os quais ficam sub-rogados no preço da arrematação. O arrematante responderá pelos débitos de natureza *propter rem* apenas após a tradição (artigo 502 do Código Civil).

DO CANCELAMENTO: Caso os Leilões sejam cancelados/suspensos após a publicação do Edital, especialmente em razão de acordo entre as partes ou pagamento da dívida, será devido o reembolso das despesas suportadas pela Leiloeira Pública Oficial, que serão pagas pela parte requerida ou aquela que der causa ao cancelamento.

DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS: Até o dia anterior ao Leilão, a Leiloeira Pública Oficial estará disponível para prestar aos interessados os esclarecimentos de quaisquer dúvidas sobre o funcionamento do Leilão, através do telefone (11) 3135-5689, do e-mail contato@gaialeiloes.com.br ou, ainda, em seu escritório, na Avenida Paulista, 302, Conjunto 50, Bela Vista, São Paulo/SP, CEP 01310-000. Poderá, ainda, comparecer perante o Ofício onde estiver tramitando a ação.

DAS DISPOSIÇÕES GERAIS: Todo o aqui contido é extrato das informações e determinações judiciais constantes nos autos do processo em epígrafe, nos órgãos públicos bem como na legislação vigente. É obrigação das partes interessadas a verificação das informações antes da participação.

Se a requerida for revel e não tiver advogado constituído, não constando dos autos seu endereço atual ou, ainda, não sendo ele encontrado no endereço constante do processo, a intimação considerar-se-á feita por meio do próprio Edital de Leilão.

Os interessados deverão se cadastrar no site www.gaialeiloes.com.br e se habilitar acessando a página deste Leilão, para participação *on-line*, com antecedência de até 01 (uma) hora antes do horário previsto para o término do 1º ou do 2º Leilão, observadas as condições estabelecidas neste Edital. Aquele que se habilitar para o 1º Leilão estará automaticamente habilitado para o 2º Leilão.

O acréscimo mínimo obrigatório em relação ao lance corrente será informado no site www.gaialeiloes.com.br.

Aquele que, tentar fraudar a arrematação, além da reparação do dano na esfera cível - artigos 186 e 927 do Código Civil, ficará sujeito às penalidades do artigo 358 do Código Penal: *Art. 358 - Impedir, perturbar ou fraudar arrematação judicial; afastar ou procurar afastar concorrente ou licitante, por meio de violência, grave ameaça, fraude ou oferecimento de vantagem: Pena - detenção, de 2 (dois) meses a 1 (um) ano, ou multa, além da pena correspondente à violência.*

Aplicam-se ao certame os regramentos contidos neste Edital, no Decreto nº 21.981/1932, na Resolução 236 do Conselho Nacional de Justiça – CNJ e nas Normas de Serviço Judicial da Corregedoria Geral de Justiça do TJ/SP – TOMO I naquilo em que se complementarem e não conflitarem, estando todos os textos disponíveis no site www.gaialeiloes.com.br, para consulta pelos interessados, que aceitam a integralidade destas disposições ao se cadastrarem no site.

Será o presente edital, por extrato, afixado (se o caso) e publicado na forma da lei, suprindo eventual insucesso nas intimações pessoais e/ou postais de todos os interessados.

NADA MAIS. Dado e passado nesta cidade de Guarujá, aos 03 do mês de novembro do ano de 2022.

Eu, _____, Escrevente, digitei.

Eu, _____, Coordenador(a), subscrevi.

GLADIS NAIRA CUVERO

JUIZA DE DIREITO