

EDITAL DE PRAÇA JUDICIAL

Edital de 1º e 2º Leilão do bem abaixo descrito, conhecimento de eventuais interessados na lide e intimação do **ESPÓLIO DE ROSENILDE SANTOS** (CPF 037.315.988-92), na pessoa de sua única herdeira e administradora provisória **VIVIAN LARA DOS SANTOS SILVA** (CPF 447.451.808-02), do credor tributário **MUNICÍPIO DE GUARUJÁ** e do terceiro interessado **FERNANDO ANTONIO DE ALMEIDA MONTE** (CPF 159.008.168-42), expedido nos autos do CUMPRIMENTO DE SENTENÇA nº 0001084-85.2019.8.26.0223 em trâmite na **2ª Vara Cível da Comarca de Guarujá/SP**, requerida por **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO VIVENDA DOS PÁSSAROS** (CNPJ 68.027.119/0001-91).

A Dra. Gladis Naira Cuvero, Juíza de Direito, na forma da Lei, etc., nos termos do Art. 881, § 1º do CPC, **FAZ SABER** que levará a praça o bem abaixo descrito, através do portal de leilões on-line da **GAIA LEILÕES** (www.gaialeiloes.com.br), em condições que segue:

- 1. DESCRIÇÃO DO BEM:** Apartamento nº 11, localizado no 1º andar ou 2º pavimento do **EDIFÍCIO HORTÊNCIAS**, situado na Rua Rouxinol nº 170, no loteamento Jardim dos Pássaros, nesta cidade, município e comarca de Guarujá-SP, possui a área útil de 105,66m², a área comum de 11,74m², a área total construída de 117,40m², correspondendo-lhe uma fração ideal de terreno e das demais parte se coisas comuns do condomínio de 18,002% do todo, cabendo o direito de uso de uma vaga, individual e indeterminada, na garagem coletiva localizada no térreo, para o estacionamento de um veículo de passeio, pela ordem de chegada. **Cadastro Municipal nº 2-0283-002-001. Matrícula nº 100.172 do CRI da Comarca de Guarujá/SP.**

OBS 01: Consta no Laudo Pericial de Avaliação (fls. 234/247): "O Condomínio Edifício Vivenda dos Pássaros trata-se de condomínio residencial composto de oito (8) edifícios/dezoito (18) blocos de apartamentos, cada qual com entrada independente para a rua, mas com entrada principal e portaria de controle de acesso pelo nº 406 da Rua Ostreiras. Os blocos de apartamentos possuem em comum área de lazer com piscina, quadra de esportes, área de churrasqueira e playground".

OBS 02: Consta no Laudo Pericial de Avaliação (fls. 234/247): "O apartamento avaliando nº 11 está localizado no 1º pavimento do Edifício Hortências, com entrada pelo nº 170 da Rua Rouxinol. O edifício Hortências possui três pavimentos, sem elevador, com dois apartamentos por andar".

- 2. AVALIAÇÃO: R\$ 230.000,00 (março/2021 - Conforme fls. 234/247 dos autos).**

DA AVALIAÇÃO ATUALIZADA: R\$ 275.341,29 (janeiro/2024 – 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

- 3. ÔNUS:** Consta dos autos, às fls. 168/169/191 e 531/532, HABILITAÇÃO como terceiro interessado de Fernando Antônio de Almeida Monte para recebimento de honorários, que será realizada no momento processual oportuno, quando do levantamento de valores e em caso de pagamento ou expropriação de bens. Conforme pesquisa realizada junto à Prefeitura Municipal, referido imóvel possui débitos de IPTU, inscritos em Dívida Ativa, referentes a exercícios 2017 a 2023, no valor de R\$ 69.980,74 (até 31/01/2024), bem como não inscritos, referentes ao exercício atual e a Taxa de Bem estar animal, no valor de R\$ 5.940,30 (até 31/01/2024). As regularizações que se fizerem necessárias correrão por conta do arrematante

- 4. DÉBITO EXEQUENDO: R\$ 165.913,66 (novembro/2023 – Conforme fls. 558/559 dos autos).**

- 5. VISITAÇÃO:** Não há visitação.

6. **DATA DAS PRAÇAS:** 1ª Praça começa em 01/04/2024, às 14hs00min, e termina em 04/04/2024, às 14hs00min e; 2ª Praça começa em 04/04/2024, às 14hs01min, e termina em 02/05/2024, às 14hs00min.
7. **LEILOEIRA OFICIAL:** Os leilões serão conduzidos pela Sra. Priscila da Silva Jordão, Leiloeira Oficial, matriculada na JUCESP sob nº 1.081.
8. **CONDIÇÕES DE VENDA:** Será considerado arrematante aquele que der lance igual ou superior ao valor da avaliação (1ª Praça) ou aquele que der lance de valor igual ou superior a 60% do valor da avaliação (2ª Praça).

O pagamento deverá ser feito de uma única vez, em até 24 horas após ter sido declarado pela Leiloeira Oficial como vencedor.

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, 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).

9. **PAGAMENTO:** O preço do bem arrematado deverá ser depositado através de guia de depósito judicial do Banco do Brasil gerada no <https://portaldecustas.tjsp.jus.br/portaltjsp/login.jsp>, respectivamente, no prazo de até 24 horas da realização da Praça; independente da data de vencimento que constar nas guias judiciais respectivas. Em até 5 horas após o encerramento da Praça, cada arrematante receberá e-mail com instruções para depósito (Art. 884, IV do CPC).

Não sendo realizado o depósito da oferta no prazo estipulado e/ou o pagamento de sua comissão, a Leiloeira Oficial comunicará o fato ao MM. Juízo responsável, informando os lances imediatamente anteriores, para que sejam submetidos à apreciação judicial, sem prejuízo da aplicação de sanção prevista no art. 897 do CPC, ao arrematante remisso. Além disso, arcará o arrematante remisso com todos os ônus e implicações, decorrentes de sua omissão, inclusive, para a obtenção de novos documentos e ressarcimento das despesas para a realização da Praça. O inadimplemento autoriza o requerente a pedir a resolução da arrematação ou promover, em face do arrematante, a execução do valor devido, devendo ambos os pedidos serem formulados nos autos da ação em que se deu a arrematação (Art. 895, § 4º e 5º do CPC).

10. **COMISSÃO DA LEILOEIRA:** 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 da praça na conta da empresa, que será enviada por e-mail ao arrematante.

A comissão da Leiloeira Oficial não será devolvida ao arrematante em nenhuma hipótese, salvo se a arrematação for desfeita por determinação judicial ou por razões alheias à vontade do arrematante, deduzidas as despesas incorridas.

11. **INADIMPLEMENTO:** Em caso de falta de pagamento ou desistência imotivada do arrematante/proponente a qualquer momento, será cobrada multa moratória no valor de 5% (cinco por cento) da arrematação em favor

da Leiloeira Oficial, sem prejuízo de demais sanções aplicadas pelo MM. Juízo da causa, bem como poderá ainda a Leiloeira Oficial emitir título de crédito, para a cobrança de tais valores, encaminhando-o a protesto por falta de pagamento, se for o caso, sem prejuízo da execução prevista no artigo 39, do Decreto nº 21.981/32, além da inclusão do arrematante/proponente nos serviços de proteção ao crédito.

12. CANCELAMENTO APÓS A PUBLICAÇÃO DO EDITAL: Nos termos do Art. 7º, § 3º da Resolução nº 236 do CNJ, caso a(s) Praça(s) seja(m) cancelada(s)/suspensa(s) 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 Oficial, que serão pagas pela parte requerida ou aquela que der causa ao cancelamento.

13. DÉBITOS E OBRIGAÇÕES DO ARREMATANTE: Eventuais débitos de IPTU/ITR, foro e laudêmio - quando o caso e demais tributos incidentes sobre o imóvel, bem como os débitos de condomínio - que possuem natureza propter rem, terão preferência sobre os demais e serão pagos com o produto da arrematação (mediante apresentação de extrato pelo arrematante ao MM. Juízo da causa), sendo o débito atualizado, acrescido das parcelas vincendas até a realização da alienação (Art. 323, Art. 908, §§ 1º e 2º do CPC e Art. 130, parágrafo único do CTN). O bem será alienado em caráter ad corpus e no estado de conservação em que se encontra, sendo a verificação documental, de gravames/credores e de área, sob responsabilidade do arrematante, bem como de eventual regularização, que se faça necessária. Os atos necessários, para a expedição de carta de arrematação, registro, ITBI, imissão na posse e demais providências, serão de responsabilidade do arrematante Art. 901, "caput", §§ 1º e 2º e Art. 903 do CPC). Os valores de avaliação e débitos serão atualizados até a datada efetiva Praça. Em caso de inadimplemento, tal informação será encaminhada ao MM. Juízo competente, para a aplicação das medidas legais cabíveis

14. FRAUDE: Aquele que, tentar fraudar a arrematação, além da reparação do dano na esfera cível - arts. 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.*

15. DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS: Pessoalmente perante o Ofício onde estiver tramitando a ação, ou no escritório da leiloeira, localizado na Avenida Paulista, 302, conjunto 50, Bela Vista, CEP 01310-000, São Paulo/SP, ou ainda, pelo telefone (11) 3135-5689 e e-mail contato@gaialeiloes.com.br. Para participar acesse www.gaialeiloes.com.br.

16. PARTICIPAÇÃO NAS PRAÇAS: Os interessados deverão se cadastrar no site www.gaialeiloes.com.br e se habilitar acessando a página desta Praça, para participação on-line, com antecedência de até 01 (uma) hora antes do horário previsto para o término da 1ª ou da 2ª Praça, observadas a condições estabelecidas neste edital. Aquele que se habilitar para a 1ª Praça estará automaticamente habilitado para a 2ª Praça.

Fica o requerido **ESPÓLIO DE ROSENILDE SANTOS**, na pessoa de sua única herdeira e administradora provisória **VIVIAN LARA DOS SANTOS SILVA**, do credor tributário **MUNICÍPIO DE GUARUJÁ** e do terceiro interessado **FERNANDO ANTONIO DE ALMEIDA MONTE** e demais interessados **INTIMADOS** das designações supra, bem como da penhora realizada na data de 23/10/2020, caso não seja(m) localizado(s) para a intimação pessoal/postal. Dos autos não consta recurso ou causa pendente de julgamento. Será o presente Edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei. Guarujá, 06 de fevereiro de 2024.

Eu, _____, Escrevente, digitei.

Eu, _____, Coordenador(a), subscrevi.

GLADIS NAIRA CUVERO
JUÍZA DE DIREITO