

## EDITAL DE PRAÇA JUDICIAL

**Edital de 1ª e 2ª Praça** de BEM IMÓVEL e para intimação do requerido **ESPÓLIO DE RUTH SILVEIRA GRACIANO** (CPF 103.642.608-40), na pessoa de seus herdeiros **REBECA SUELI GRACIANO CESTARI** (CPF 025.915.448-24), seu cônjuge, se casada for, **SERGIO RUBENS GRACIANO** (CPF 002.565.978-20), do credor tributário **MUNICÍPIO DE GUARUJÁ** e demais interessados, expedido nos autos da AÇÃO DE COBRANÇA – CUMPRIMENTO DE SENTENÇA nº 1010272-61.2014.8.26.0223 em trâmite na **2ª Vara Cível da Comarca de Guarujá/SP**, requerida por **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO MONTERREY** (CNPJ 62.292.115/0001-54).

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](http://www.gaialeiloes.com.br)), em condições que segue:

- 1. DESCRIÇÃO DO BEM:** Apartamento nº 54, localizado no 5º andar do Edifício Monterrey – à Rua Mário Ribeiro, nº 290 na cidade, município e comarca de Guarujá-SP – contendo a área útil de 94,88m<sup>2</sup>, área comum de 21,38m<sup>2</sup>, área total construída de 116,26m<sup>2</sup>, correspondendo a este apartamento uma fração ideal de 1,4539% do terreno e demais coisas comuns do condomínio; confrontando de quem da Rua Mario Ribeiro olha para o edifício, na frente com o hall de circulação do pavimento, escadarias e apartamento de final 02 do andar, do lado direito com o recuo lateral direito do edifício, do lado esquerdo com o hall de circulação, podo de elevadores e apartamento de final 03 do andar e nos fundos com o recuo dos fundos da construção; cabendo-lhe ainda uma vaga na garagem do edifício, localizada no subsolo e andar térreo, contendo a mesma área útil de 23,86m<sup>2</sup>, área comum de 2,69m<sup>2</sup>, e a área total de 26,55m<sup>2</sup>, correspondendo-lhe uma fração ideal de 0,1828% do terreno e demais coisas comuns do condomínio. Contribuinte nº 0-0027-016-020. Matrícula nº 10.396 do CRI da Comarca de Guarujá/SP.
- 2. AVALIAÇÃO: R\$ 422.012,40 (maio/2022 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP).**
- 3. ÔNUS:** Consta na referida matrícula, conforme **Av.06 (02/07/2010)**, PENHORA nos autos da Ação de Cobrança – Processo nº 0004292-34.2006.8.26.0223 – perante a 2ª Vara Cível da Comarca de Guarujá/SP requerida pelo ora requerente; e conforme **Av.07 (08/06/2021)**, a PENHORA EXEQUENDA. Conforme pesquisa realizada junto ao TJ/SP, o débito objeto da Av.06 retro foi pago e o mandado de cancelamento expedido, pendente apenas de registro perante o órgão competente. Conforme pesquisa junto à Prefeitura Municipal, referido imóvel possui débitos de IPTU, inscritos em Dívida Ativa, referente aos exercícios de 2019 e 2021, no valor de R\$ 11.832,29 (até 07/06/2022), bem como não inscritos, referentes ao exercício atual (parcelas 1 a 5), no valor de R\$ 2.610,36 (até 07/06/2022), **totalizando R\$ 14.442,65 (até 07/06/2022)**. Eventual necessidade de regularização perante os órgãos competentes será de responsabilidade do arrematante.
- 4. DÉBITO EXEQUENDO: R\$ 198.896,05 (abril/2022 – Conforme fl. 399 dos autos).**
- 5. VISITAÇÃO:** Não há visitação.
- 6. DATA DAS PRAÇAS: 1ª Praça começa em 25/07/2022, às 14hs00min, e termina em 28/07/2022, às 14hs00min e; 2ª Praça começa em 28/07/2022, às 14hs01min, e termina em 17/08/2022, 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 conterá, 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.ius.br/portaltjsp/login.jsp>, respectivamente, no prazo de até 24 horas da realização da Praça. 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 data da 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](mailto:contato@gaialeiloes.com.br). Para participar acesse [www.gaialeiloes.com.br](http://www.gaialeiloes.com.br).

**16. PARTICIPAÇÃO NAS PRAÇAS:** Os interessados deverão se cadastrar no site [www.gaialeiloes.com.br](http://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 as condições estabelecidas neste edital. Aquele que se habilitar para a 1ª Praça estará automaticamente habilitado para a 2ª Praça.

Fica o requerido **ESPÓLIO DE RUTH SILVEIRA GRACIANO**, na pessoa de seus herdeiros **REBECA SUELI GRACIANO CESTARI**, seu cônjuge, se casada for, **SERGIO RUBENS GRACIANO**, o credor tributário **MUNICÍPIO DE GUARUJÁ** e demais interessados **INTIMADOS** das designações supra, bem como da penhora realizada em data de 13/05/2021, 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, 07 de junho de 2022.

Eu, \_\_\_\_\_, Escrevente, digitei.

Eu, \_\_\_\_\_, Coordenador(a), subscrevi.

---

GLADIS NAIRA CUVERO

JUÍZA DE DIREITO