

EDITAL DE LEILÃO JUDICIAL – id 607/2024

EDITAL DE 1ª e 2ª PRAÇA de bem móvel e de intimação do executado **ARLINDO AFONSO ALVES** – CPF nº 882.245.548-72 e demais interessados.

O MM. Juiz de Direito **GILBERTO ALABY SOUBIHE FILHO** da **02ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE CARAGUATATUBA/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 os autos da Carta Precatória Cível movido pelo **PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PAULO** contra **ARLINDO AFONSO ALVES** – CPF nº 882.245.548-72 - **Processo nº 0003495-62.2023.8.26.0126** e que foi designada a venda do bem imóvel 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, o Leiloeiro Público GEORGIOS ALEXANDRIDIS através do seu site de leilões eletrônicos ALEXANDRIDIS LEILÕES (www.alexandridisleiloes.com.br), será levado a público leilão de venda e arrematação na **1ª Praça com início no dia 01 de abril de 2.024, às 13h00 e com término no dia 04 de abril de 2.024, às 13h00**, entregando-o a quem mais der valor igual ou superior ao da avaliação atualizada, ficando desde já designado para a **2ª Praça com início no dia 04 de abril de 2.024, às 13h00, e com término no dia 24 de abril de 2.024, às 13h00**, caso não haja licitantes na 1ª praça, ocasião em que o bem será entregue a quem mais der, não sendo aceito lance inferior a 50% (cinquenta por cento) do valor da avaliação (artigo 891 do CPC e decisão de fls. 33/34), que deve ser monetariamente corrigido pelo índice do TJ/SP (Tabela Prática do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo), o bem imóvel abaixo descrito conforme condições de venda constantes do presente edital.

IMÓVEL: APARTAMENTO nº 41 (quarenta e um), situado no 4º andar do BLOCO I – Tipo B ou Edifício TENERIFE, do condomínio denominado “Condomínio Residencial Ilhas Canárias”, na Rua Galdino Muniz, nº 85, situado no Bairro Tabatinga, perímetro urbano da comarca de Caraguatatuba, SP, contendo a área útil de 98,16m², a área comum de divisão não proporcional de 4,95m², correspondente ao direito de uso de uma vaga na garagem do Condomínio, com utilização obrigatória de manobrista, mais a área comum de divisão proporcional de 15,00m², perfazendo a área construída de 118,11m², a fração ideal no terreno do Conjunto de 0,6857% e a fração ideal no terreno ocupado pelo Bloco de 3,6715%. **Certidão da Matrícula do Imóvel nº 46.250 do Oficial de Registro de Imóveis de Caraguatatuba/SP. Inscrito na Prefeitura de Caraguatatuba/SP sobre o contribuinte nº 08.240.067.**

Endereço: Rua Galdino Muniz, nº 85, Bloco 01, apto 41 – Tabatinga – Caraguatatuba/SP CEP 11679-300.

AVALIAÇÃO: R\$ 663.317,16 (seiscentos e sessenta e três mil, trezentos e dezessete reais e dezesseis centavos) válido para o mês de janeiro de 2024 com base no índice disponibilizado no momento da elaboração deste edital. O valor 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. Trata-se a presente de Carta Precatória, expedida nos autos da Ação Civil Pública – Processo no 0017357-34.2000.8.26.0053, em trâmite perante a 07ª. Vara de Fazenda Pública do Foro Central da Comarca de São Paulo/SP – ora em fase de cumprimento de sentença, promovida em face do Executado ARLINDO AFONSO ALVES – CPF nº 882.245.548-72, situado na Comarca de Caraguatatuba/SP, qual seja, o apartamento no 41, bloco I (edifício TENERIFE) do

Condomínio Residencial Ilhas Canárias, situado na Rua Galdino Muniz, nº 85, Caraguatatuba/SP, objeto da certidão imobiliária nº 46.250, do Oficial de Registro de Imóveis de Caraguatatuba/SP; **2.** Conforme laudo de avaliação juntado às fls. 59/68 o imóvel foi avaliado em R\$ 349.838,70 (trezentos e quarenta e nove mil, oitocentos e trinta e oito reais e setenta centavos) para o mês de novembro de 2012; **3.** O Executado ARLINDO AFONSO ALVES – CPF nº 882.245.548-72 é casado pelo regime da comunhão de bens, conforme pacto registrado sob nº 3666 no 1º Registro da comarca de Santo André/SP com MARIA CÉLIA DA SILVA ALVES – CPF nº 918.223.198-20; **4.** Conforme 2ª. via de IPTU/Taxas Imobiliárias emitida pelo Município de Caraguatatuba/SP em 01/02/2024 a parcela única com desconto do IPTU – Imposto Predial e Territorial Urbano para o exercício de 2024, no valor de R\$ 1.321,03 (hum mil, trezentos e vinte e um reais e três centavos) tem vencimento em 20/02/2024 e valor total sem desconto de R\$ 1.467,81 (hum mil, quatrocentos e sessenta e sete reais e oitenta e um centavos) a ser pago em 10 parcelas; **5.** Nos termos do extrato de débitos emitida pelo Município de Caraguatatuba/SP em 01/02/2024 consta débitos de IPTU – Imposto Predial e Territorial Urbano dos exercícios de 2019 e 2021 no valor de R\$ 2.163,06 (dois mil cento e sessenta e três reais e seis centavos); **6.** Conforme restou decidido às fls. 33/34: “O arrematante arcará com os eventuais débitos pendentes que recaiam sobre o bem. Ficam excetuados os débitos fiscais e tributários (artigo 130, parágrafo único, do CTN), bem como eventuais débitos de condomínio (pela natureza propter rem), os quais ficam sub-rogados no preço da arrematação.”; **7.** Nos termos da decisão de fls. 136: “1 – Fls.43/48: providencie a Serventia a inclusão do nome do cônjuge Maria Celia da Silva Alves, como terceiro interessado, junto ao sistema SAJ. Anote-se, também, o nome do advogado respectivo (fls.58) para fins de intimação sobre os atos desta precatória. 2 - À vista dos documentos trazidos às fls.49/135, determino ao leiloeiro que aplique o disposto no artigo 843 do Código de Processo Civil em relação à esposa do executado.”; **8.** Tendo em vista a decisão de fls. 136, será observado na presente expropriação o quanto estabelecido no artigo 843, do Código de Processo Civil, que dispõe que: “Art. 843. Tratando-se de penhora de bem indivisível, o equivalente à quota-parte do coproprietário ou do cônjuge alheio à execução recairá sobre o produto da alienação do bem. §1º É reservada ao coproprietário ou ao cônjuge não executado a preferência na arrematação do bem em igualdade de condições. § 2º Não será levada a efeito expropriação por preço inferior ao da avaliação na qual o valor auferido seja incapaz de garantir, ao coproprietário ou ao cônjuge alheio à execução, o correspondente à sua quota-parte calculado sobre o valor da avaliação.”.

DA VERIFICAÇÃO DOS DIREITOS OBJETO DO LEILÃO - Constitui ônus dos interessados em participar da hasta pública examinar os autos da presente **Carta Precatória - processo nº 0003495-62.2023.8.26.0126** da **02ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE CARAGUATATUBA/SP**, os autos da **Ação Civil Pública – Processo no 0017357-34.2000.8.26.0053**, em trâmite perante a **07ª. VARA DE FAZENDA PÚBLICA DO FORO CENTRAL DA COMARCA DE SÃO PAULO/SP** bem como o bem 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 lances 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 lances. Sobrevindo lance para pagamento à vista 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 para pagamento à vista 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.

Conforme restou decidido às fls. 33/34: “Na hipótese de que o leilão venha a ser suspenso ou cancelado em razão de acordo entre as partes ou por pagamento, fica o polo executado (ou quem lhe fizer as vezes em sede de confissão de dívida) responsável pelo pagamento em favor do leiloeiro das despesas do leilão e de comissão equivalente a 2% do valor atualizado da avaliação (que fica desde logo arbitrada).”

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 horário de encerramento do leilão estabelecido neste edital. Encerrado o leilão no horário estabelecido neste edital, a última proposta de lance em prestações recebida via sistema será apresentada pela o(a) Juiz(a) da causa para apreciação, juntamente com os comprovantes de pagamento da entrada ofertada e da comissão deste Leiloeiro Público, bem como o auto de arrematação. Não serão aceitas propostas de lance parcelado que não sejam realizadas via sistema.

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 à 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.

Nos termos do artigo 270, das Normas Judiciais da E. Corregedoria Geral de Justiça, “Não sendo efetuados os depósitos previstos o artigo 267 das Normas, o leiloeiro público comunicará imediatamente o fato ao juízo, informando também os lançamentos anteriores para que sejam submetidos à apreciação do juiz, sem prejuízo da aplicação da sanção prevista no art. 897 do Código de Processo Civil.”

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 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 – Belém, CEP 03171-060 - São Paulo/SP, ou ainda, pelo telefone (11) 3241-0179 e e-mail: contato@alexandridisleiloes.com.br.

Ficam **ARLINDO AFONSO ALVES** – CPF nº 882.245.548-72, **MARIA CÉLIA DA SILVA ALVES** – CPF nº 918.223.198-20, **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL ILHAS CANÁRIAS** – CNPJ nº 00.508.295/0001-01, **MUNICÍPIO DE CARAGUATATUBA/SP** e demais credores e interessados, **INTIMADOS da penhora, avaliação e do praxeamento com base no presente edital, 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 no momento de elaboração do presente edital. A venda será efetuada em caráter “*ad corpus*” e no estado em que os bens se encontram, sem garantias, competindo ao interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas (art. 258 das Normas Judiciais da E. Corregedoria Geral de Justiça). Correrão por conta do arrematante as despesas e os custos relativos à desmontagem, remoção, transporte, transferência patrimonial dos bens arrematados, regularização documental perante o Registro de Imóveis, Prefeitura e demais órgãos Públicos, transferência de propriedade imissão na posse serão de responsabilidade do arrematante. Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei. **GILBERTO ALABY SOUBEIHE FILHO** Juiz de Direito.