

**EDITAL DE LEILÃO JUDICIAL – id 621/2024**

**EDITAL DE 1ª e 2ª PRAÇA** de bem imóvel e de intimação do executado **HANS ADALBERT MATHIAS KROESCHEL** – CPF nº 983.255.407-10, e demais interessados.

O MM. Juiz de Direito **VITOR HUGO AQUINO DE OLIVEIRA** da **01ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE SÃO SEBASTIÃO/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 do **Cumprimento de Sentença** movido por **RIVIERA IMÓVEIS ASSESSORIA & CONSULTORIA EIRELI ME** contra **HANS ADALBERT MATHIAS KROSCHEL – Processo nº 0000752-54.2023.8.26.0587** 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 leilões eletrônicos ALEXANDRIDIS LEILÕES ([www.alexandridisleiloes.com.br](http://www.alexandridisleiloes.com.br)) será levado a público pregão de venda e arrematação na **1ª Praça com início no dia 20 de maio de 2.024, às 14h00 e com término no dia 23 de maio de 2.024, às 14h00**, 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 23 de maio de 2.024, às 14h00, e com término no dia 13 de junho de 2.024, às 14h00**, 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 decisão de fls. 182/184), 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.

**IMÓVEL: APARTAMENTO Nº CINQUENTA E CINCO (55)**, localizado no *pavimento superior* do BLOCO “D”, do **CONDOMÍNIO SUN HOUSE FLAT RESIDENCIAL**, que ostenta o nº 2.500, da Avenida Francisco Loup, na Praia e Distrito de Maresias, neste município, possui a área útil privativa de 48,30m<sup>2</sup>, a área comum de 10,5141m<sup>2</sup>, encerrando a área total construída de 58,8141m<sup>2</sup>, correspondendo-lhe a *fração ideal* de 1,9233% no terreno e nas demais coisas de uso comum do condomínio. É composto de dois pisos, sendo que no primeiro com 37,00m<sup>2</sup>, contém: sala com cozinha americana, dormitório, banheiro e escada de acesso ao segundo piso; e, no segundo piso com 11,30m<sup>2</sup>, contém: mezzanino. Confronta: *na frente*, com a área construída comum do condomínio, destinada a varanda de acesso aos apartamentos do pavimento superior, que o separa do espaço aéreo das vagas de estacionamento localizadas no pátio de estacionamento 2 (dois); *no lado direito* de quem da frente olha, com o apartamento número 56; *no lado esquerdo*, com o apartamento nº 54; e, *no fundo*, com o espaço aéreo da área livre comum do condomínio, que o separa do espaço aéreo do imóvel matriculado sob o nº 30.250 (denominado lote 10-A). Tem direito a uma vaga indeterminada no estacionamento descoberto do condomínio, para veículos de pequeno e médio porte. **Matrícula do Imóvel nº 41.844, do Oficial de Registro de Imóveis de São Sebastião/SP. Inscrito na Municipalidade de São Sebastião sob o nº. 3133.214.5337.0244.0055**

**Endereço:** Avenida Francisco Loup, nº 2.500, apartamento nº 55, Praia de Maresias, São Sebastião/SP, CEP 11628-115.

**AVALIAÇÃO: R\$ 608.307,70 (seiscentos e oito mil, trezentos e sete reais e setenta centavos) – válido para março de 2024 com base no índice disponível no momento de elaboração deste edital** e que será novamente 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.** Conforme item 2 da decisão de fls. 128 foram apresentadas 3 avaliações conforme fls. 133/137 atribuindo ao imóvel o valor de R\$ 600.000,00 (seiscentos mil reais) para janeiro de 2024; **2.** Conforme Av.1/41.844, da certidão imobiliária nº 41.844 do Oficial De Registro de Imóveis de São Sebastião/SP consta o TRANSPORTE – SERVIDÃO DE PASSAGEM, de acordo com a averbação nº 2, feita em 1º de outubro de 1992, na matrícula nº 31.064, consta que uma faixa do terreno onde foi implantado o Condomínio Sun House Flat Residencial, está onerada com servidão de passagem instituída (Av.2/29.529) em favor da Petróleo Brasileiro S/A – Petrobras, que corta a frente em toda sua extensão, com largura de 10,00m (dez metros), dos quais 3,00m (três metros) à montante da tubulação do oleoduto ali existente e 7,00m (sete metros) à juzante, distante 42,60m (quarenta e dois metros e sessenta centímetros da frente do terreno, em ambos os lados, tendo esta faixa, à montante, a extensão de 30,00m (trinta metros) e, à juzante, à extensão de 30,00m (trinta metros), encerrando a área de 300,00m<sup>2</sup> (trezentos metros quadrados); **3.** Conforme Av.2/41.844, da certidão imobiliária nº 41.844 do Oficial De Registro de Imóveis de São Sebastião/SP consta o TRANSPORTE – PRESERVAÇÃO DE RESERVA LEGAL, de acordo com a averbação nº 5, lançada em 30 de dezembro de 1996, na matrícula nº 31.064 foi lavrada a averbação para consignar que a proprietária, a teor do *termo de responsabilidade de preservação de área verde nº 04/96 – ETU – processo SMA nº 89.020/93*, firmado em 12 de dezembro de 1996, com a autoridade florestal, nos termos do artigo 16, da lei federal nº 4.771, de 15 de setembro de 1965, acrescido do parágrafo 2º, pela lei federal nº 7.803, de 18 de julho de 1989, *comprometeu-se a preservar a área de reserva legal, não podendo nela ser feita qualquer exploração a não ser com autorização do órgão ambiental competente, cuja área tem a seguinte descrição: “partindo do ponto “M”, situado no Km 155 + 882,25 metros da estrada de rodagem SP-55 (atual Av. Francisco Loup) e distante 1.699,91 (um mil, seiscentos e noventa e nove metros e noventa e um centímetros) da Escola Pública do bairro de Maresias, segue em linha reta numa distância de 155,00m (cento e cinquenta e cinco metros) no rumo N.W. 03°21’47”SE até atingir o ponto “N”, a partir do qual se inicia a área de R.F.O. e que confronta neste trecho com o lote 10-C de propriedade de Brisalux Empreendimentos Imobiliários Ltda., daí continua no mesmo rumo N.W. 03°21’47” SE em linha reta por 55,00 (cincoenta e cinco metros) até atingir o ponto “L”, confrontando neste trecho com o imóvel matriculado sob o nº 31065 (denominado lote 10-C), de propriedade de Brisalux Empreendimentos Imobiliários Ltda.; deflete à esquerda e segue em linha reta no rumo S.W. 87°27’30”NE numa distância de 30,00m (trinta metros) até atingir o ponto “K”, confrontando neste trecho com o imóvel matriculado sob o nº 31063; daí deflete à esquerda e segue em linha reta numa distância de 55,00m (cincoenta e cinco metros) no rumo N.W. 03°21’47”SE até atingir o ponto “O”, confrontando neste trecho com o imóvel matriculado sob o nº 30.250 (denominado lote 10-A), daí deflete à esquerda e segue em linha reta no rumo S.W. 87°27’30”NE numa distância de 30,00m (trinta metros) até atingir o ponto “N”, confrontando neste trecho com a área remanescente, encerrando uma área de 1.650,00m<sup>2</sup> (um mil, seiscentos e cinquenta metros quadrados)”*; **4.** Conforme Av.3/41.844, da certidão imobiliária nº 41.844 do Oficial De Registro de Imóveis de São Sebastião/SP consta a REGULARIDADE DOMINIAL: averba-se, de ofício, para constar que o imóvel objeto da presente matrícula, em que pese ter sua área inserida em uma das Glebas Públicas Municipais (Gleba n. 6A – matrícula n. 46.682), originária da ação discriminatória – processo n. 0000001-13.1939.8.26.0587, da 1ª. Vara Cível desta Comarca, tem sua titularidade dominial em nome do particular reconhecida como

regularizada pelo Município de São Sebastião, nos termos do §1º, do artigo 1º, da Lei Municipal n. 2.511/2017; **5.** Conforme Av.4/41.844, da certidão imobiliária nº 41.844 do Oficial De Registro de Imóveis de São Sebastião/SP consta que atualmente o imóvel está inscrito no Município de São Sebastião sob o n. 3133.214.5337.0244.0055; **6.** Conforme Av.6/41.844, da certidão imobiliária nº 41.844 do Oficial De Registro de Imóveis de São Sebastião/SP consta a penhora oriunda da presente demanda; **7.** Conforme decisão de fls. 182/184 restou decidido que: “O edital deve conter todos os requisitos estabelecidos no art. 887, do Código de Processo Civil. Deverá constar do edital, também, que: - os bens serão vendidos no estado de conservação em que se encontram, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas. - 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 os débitos de condomínio (que possuem natureza propter rem), os quais ficam sub-rogados no preço da arrematação. - O interessado em adquirir o bem penhorado em prestações poderá apresentar: (i) até o início da primeira etapa, proposta por valor não inferior ao da avaliação; (ii) até o início da segunda etapa, proposta por valor que não seja inferior a 60% do valor de avaliação atualizado ou 80% do valor de avaliação atualizado, caso se trate de imóvel de incapaz.”; **8.** Conforme e-mail de fls. 179 enviado pela empresa LELLO que administra o Condomínio Sun House Flat Residencial enviou o relatório de inadimplência da unidade 55 do período até 21/02/2024, juntado às fls. 180 em que consta que a unidade 55 em nome do Executado HANS ADALBERT MATHIAS KROESCHEL – CPF nº 983.255.407-10 possui débitos de condomínio dos meses de dezembro de 2023 e fevereiro de 2024 no valor total de R\$ 2.581,87 (dois mil, quinhentos e oitenta e um reais e oitenta e sete centavos) com valores calculados para pagamento em 21/02/2024; **9.** Conforme Certidão de Valor Venal do Ano de 2024 emitida em 28/03/2024, conta que o imóvel de I.C.: 3133.214.5337.0244.0055, I.C. REDUZIDO: 43043 está localizado no LOGRADOURO: AVENIDA DOUTOR FRANCISCO LOUP, Nº 2500, complemento: AP.55, Bairro: MARESIAS, CEP 11628-115, Bloco D, Lote 10-B, Área do Terreno: 121,17(m2), Área do Prédio: 58,81(m2), Testada: 0,58(m), GRAVAMES: NÃO. Eventual regularização da propriedade e da construção perante o registro imobiliário ou demais órgãos públicos ficará a cargo do arrematante, sendo a presente venda realizada em caráter “ad corpus”; **10.** De acordo com consulta realizada na Prefeitura Municipal de São Sebastião, em 01/04/2024, o imóvel cadastrado sob o nº 3133.214.5337.0244.0055 possui débitos de IPTU – Imposto Predial e Territorial Urbano dos anos de 2023 e 2024, com o débito do ano de 2023 inscrito em dívida ativa com valor atualizado de R\$ 1.686,24 (um mil, seiscentos e oitenta e seis reais e vinte e quatro centavos), e o débito de IPTU do ano de 2024 no valor de R\$ 1.513,07 (um mil, quinhentos e treze reais e sete centavos); **11.** Conforme planilha de cálculos apresentada pelo exequente às fls. 64/66, o valor atualizado do débito em execução até julho/2023 é de R\$ 40.979,56 (quarenta mil, novecentos e setenta e nove reais e cinquenta e seis centavos);

**DA VERIFICAÇÃO DOS DIREITOS OBJETO DO LEILÃO** - Constitui ônus dos interessados em participar da hasta pública examinar o processo nº **0000752-54.2023.8.26.0587** da **01ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE SÃO SEBASTIÃO/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](http://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](http://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](http://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 lanços 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 conterà, 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 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).

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 lances imediatamente 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](mailto:contato@alexandridisleiloes.com.br).

Ficam **HANS ADALBERT MATHIAS KROESCHEL** – CPF nº 983.255.407-10, **PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO SEBASTIÃO/SP, POSSÍVEIS OCUPANTES DO IMÓVEL, CONDOMÍNIO SUN HOUSE FLAT RESIDENCIAL e DEMAIS INTERESSADOS, INTIMADOS DA PENHORA, AVALIAÇÃO E DO PRACEAMENTO 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, levantamento de constrições, perante o Registro de Imóveis competente, 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. **VITOR HUGO AQUINO DE OLIVEIRA** Juiz de Direito.