

EDITAL DE LEILÃO JUDICIAL – 344/2019

EDITAL DE 1ª e 2ª PRAÇA de bem imóvel e de intimação do executado **LUIZ FLAVIO RIBNIKER** – CPF nº 183.899.678-80, quanto a penhora, avaliação e praxeamento nos termos do presente edital e demais interessados.

O MM. Juiz de Direito **AYRTON VIDOLIN MARQUES JÚNIOR** da **01ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE CARAGUATATUBA**, 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 em que são partes **CONDOMÍNIO VIVENDAS SANTA HELENA II** contra **LUIZ FLAVIO RIBNIKER** - **Processo nº 1008244-52.2016.8.26.0126** 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 pelo Prov. CSM 1625/2009 do TJ/SP, através do ALEXANDRIDIS LEILÕES (www.alexandridisleiloes.com.br) portal de leilões *on-line*, levará a público pregão de venda e arrematação na **1ª Praça com início no dia 05 de novembro de 2.019, às 15h, e com término no dia 08 de novembro de 2.019, às 15h**, entregando-o a quem mais der valor igual ou superior ao da avaliação, ficando desde já designado para a **2ª Praça com início no dia 08 de novembro de 2.019, às 15h, e com término no dia 09 de dezembro de 2.019, às 15h**, 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. 156/157), os direitos sobre bens imóveis abaixo descritos conforme condições de venda constantes do presente edital.

DIREITOS SOBRE BENS IMÓVEIS:

LOTE 1 – Direitos que recaem na unidade Apartamento 13 do Bloco A do Condomínio VIVENDAS DE SANTA HELENA 2 – composto de sala, sacada, banheiro social, dois dormitórios, cozinha e área de serviço, com as seguintes áreas: útil de 48,455m²; comum de 32,6009m²; total de 81,0559m² e fração ideal no terreno de 85,44045,2 ou 1,38888%. Tendo direito a uma vaga de garagem coberta para estacionamento de veículo de porte médio designada pelo mesmo número da unidade. Não consta matrícula individualizada. **Matrícula 38.849 do Cartório de Registro de Imóveis de Caraguatatuba**. End. Avenida Ipiranga nº 455, Bairro Casa Branca, Caraguatatuba/SP. Inscrição Municipal nº 06.036.089-8

AVALIAÇÃO: R\$ 160.000,00 (cento e sessenta mil reais) – válido para agosto/2018, que será atualizado na data do leilão conforme Tabela DEPRE – Tabela Prática para cálculo de atualização monetária dos débitos judiciais do TJ/SP.

LOTE 2 – Direitos que recaem na unidade Apartamento 22 do Bloco A do Condomínio VIVENDAS DE SANTA HELENA 2 – composto de sala, sacada, banheiro social, dois dormitórios, cozinha e área de serviço, com as seguintes áreas: útil de 48,455m²; comum de 32,6009m²; total de 81,0559m² e fração ideal no terreno de 85,44045,2 ou 1,38888%. Tendo direito a uma vaga de garagem coberta para estacionamento de veículo de porte médio designada pelo mesmo número da unidade. Não consta matrícula individualizada. **Matrícula 38.849 do Cartório de Registro de**

Imóveis de Caraguatatuba. End. Avenida Ipiranga n° 455, Bairro Casa Branca, Caraguatatuba/SP. Inscrição Municipal n° 06.036.089-8

AVALIAÇÃO: R\$ 160.000,00 (cento e sessenta mil reais) – válido para agosto/2018, que será atualizado na data do leilão conforme Tabela DEPRE – Tabela Prática para cálculo de atualização monetária dos débitos judiciais do TJ/SP.

LOTE 3 – Direitos que recaem na unidade Apartamento 32 do Bloco A do Condomínio VIVENDAS DE SANTA HELENA 2 – composto de sala, sacada, banheiro social, dois dormitórios, cozinha e área de serviço, com as seguintes áreas: útil de 48,455m²; comum de 32,6009m²; total de 81,0559m² e fração ideal no terreno de 85,44045,2 ou 1,38888%. Tendo direito a uma vaga de garagem coberta para estacionamento de veículo de porte médio designada pelo mesmo número da unidade. Não consta matrícula individualizada. **Matrícula 38.849 do Cartório de Registro de Imóveis de Caraguatatuba.** End. Avenida Ipiranga n° 455, Bairro Casa Branca, Caraguatatuba/SP. Inscrição Municipal n° 06.036.089-8

AVALIAÇÃO: R\$ 160.000,00 (cento e sessenta mil reais) – válido para agosto/2018, que será atualizado na data do leilão conforme Tabela DEPRE – Tabela Prática para cálculo de atualização monetária dos débitos judiciais do TJ/SP.

LOTE 4 – Direitos que recaem na unidade Apartamento 37 do Bloco B do Condomínio VIVENDAS DE SANTA HELENA 2 – composto de sala, sacada, banheiro social, dois dormitórios, cozinha e área de serviço, com as seguintes áreas: útil de 48,455m²; comum de 32,6009m²; total de 81,0559m² e fração ideal no terreno de 85,44045,2 ou 1,38888%. Tendo direito a uma vaga de garagem coberta para estacionamento de veículo de porte médio designada pelo mesmo número da unidade. Não consta matrícula individualizada. **Matrícula 38.849 do Cartório de Registro de Imóveis de Caraguatatuba.** End. Avenida Ipiranga n° 455, Bairro Casa Branca, Caraguatatuba/SP. Inscrição Municipal n° 06.036.089-8

AVALIAÇÃO: R\$ 160.000,00 (cento e sessenta mil reais) – válido para agosto/2018, que 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.** De acordo com a respeitável decisão de fls. 156/157, “Os arrematantes arcarão 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 os débitos de condomínio (pela natureza propter rem), os quais ficam sub-rogados no preço da arrematação.”; **2.** De acordo com a Certidão de fls. 119, consta a informação de que o zelador informou ao Sr. Oficial de Justiça que as unidades 13A, 22A, e 37B se encontram vazias, e que a unidade 32A é ocupada esporadicamente pela Sra. Carla, que é ex-esposa do Executado; **3.** Conforme matrícula 38.849 do Cartório de Registro de Imóveis de Caraguatatuba os imóveis são de propriedade de J.V. ENGENHRARIA E INCORPORAÇÕES S/C LTDA. – CNPJ n° 50.014.919/0001-02 e, conforme declaração prestada pelo representante os imóveis encontram-se quitados; **4.** Com base nas planilhas de débitos enviadas pelo Condomínio Exequente, os débitos que recaem sobre as unidades até setembro de 2019 são: Apto 13-A débitos de condomínio R\$ 75.074,41 (setenta e cinco mil, setenta e quatro reais e quarenta e um centavos); Apto 22-A débitos de condomínio R\$ 73.989,26 (setenta e três mil, novecentos e oitenta e nove reais e vinte e seis centavos); Apto 32-A débitos de condomínio R\$ 75.233,75 (setenta e cinco mil, duzentos e trinta e três reais e setenta e

cinco centavos); Apto 37-B débitos de condomínio R\$ 72.663,91 (setenta e dois mil, seiscentos e sessenta e três reais e noventa e um centavos), sobre os débitos recaem honorários advocatícios custas e despesas processuais, totalizando o valor devido com base na soma de todos os débitos que recaem sobre as unidades no valor de R\$ 358.160,73 (trezentos e cinquenta e oito mil, cento e sessenta reais e setenta e três centavos) atualizados com o índice de agosto de 2.019; **5.** Segundo informação do prestadas pelo condomínio a este Leiloeiro Público com relação aos débitos de IPTU que recaem sobre as unidades do condomínio, tendo em vista que a inscrição na Prefeitura de Caraguatatuba abrange todas as unidades e áreas comuns, os valores devidos de IPTU – Imposto Predial e Territorial Urbano são rateados entre os condôminos e cobrados dos mesmos juntamente com as despesas condominiais, assim, nos cálculos apresentados de débitos de condomínio das unidades já estão incluídos os valores devidos de IPTU. Em consulta realizada no site da prefeitura de Caraguatatuba consta que a inscrição 06.036.089-8 possui o valor de R\$ 143.859,52 (cento e quarenta e três mil, oitocentos e cinquenta e nove reais e cinquenta e dois centavos) de débitos referente a IPTU 2019 e parcelamento de 2018 e 2019; **6.** Com base no pedido de alvará que tramita perante a 01ª. Vara Cível do Foro da Comarca de Caraguatatuba, processo nº 1004991-51.2019.8.26.0126 proposta pelo Condomínio Exequente foi decidido que: “concedo alvará judicial autorizando o Condomínio Vivendas de Santa Helena II, por intermédio de sua síndica, a promover perante o Registro de Imóveis de Caraguatatuba os atos necessários à individualização das matrículas das unidades nº 13-A, 22-A, 32-A e 37-B, adquiridos por Luiz Flávio Ribniker, mediante a satisfação dos demais requisitos legais (apresentação de documentos exigidos pelo Registrador e pagamento de taxas e emolumentos) devendo ser imediatamente averbada a penhora de tais unidades, conforme decisão proferida à fls. 109 dos autos nº 1008244-52.2016.8.26.0126 que tramitam a 1ª. Vara Cível de Caraguatatuba/SP” **7.** Conforme declaração recebida da empresa J.V. Engenharia e Incorporações Ltda. – CNPJ nº 50.014.919/0001-02 “as unidades 0013, 0022 e 0032 do Bloco A e a unidade 0037 do Bloco B que foram vendidas ao Sr. Luiz Flavio Ribiniker, não possuem débitos com essa incorporadora, estando quitada com suas obrigações.”

DA VERIFICAÇÃO DOS DIREITOS OBJETO DO LEILÃO - Constitui ônus dos interessados em participar da hasta pública examinar o Processo nº **1008244-52.2016.8.26.0126** da **01ª** Vara Cível do Foro da Comarca de Caraguatatuba/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.

OS 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 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 (artigo 17 do Provimento CSM nº 1625/2009) 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.

Na hipótese de que o leilão venha a ser suspenso ou cancelado em razão de acordo entre as partes ou por pagamento diretamente na via administrativa, fica o pólo 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.

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.

A possibilidade de o arrematante pedir por escrito o parcelamento do valor da arrematação até o início do leilão que será realizado, nos moldes e limites trazidos pelo artigo 895, incisos I e II, CPC/2015. Neste requerimento escrito e endereçado ao Leiloeiro Público, o interessado deverá apresentar as prestações (observado o requisito do artigo 895, § 1º, CPC/2015), a modalidade, o indexador de correção monetária (artigo 895, § 2º, CPC/2015), a garantia oferecida (artigo 895, § 1º, CPC) e as condições de pagamento do saldo devedor (artigo 895, § 2º, CPC/2015). No mesmo requerimento, o interessado na arrematação com pagamento parcelado deverá consignar expressamente estar ciente da incidência da multa de 10% (sobre a parcela inadimplida somada às parcelas vincendas) em caso de atraso no pagamento (artigo 895, § 4º, CPC/2015). E, em caso de inadimplemento, deverá declarar sua ciência sobre a possibilidade de o exequente pedir a resolução da arrematação ou a cobrança do valor em aberto nestes mesmos autos (artigo 895, § 5º, CPC/2015). Com igual destaque deve estar contido no edital que a proposta de pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado (artigo 895, § 7º, CPC/2015).

Nos moldes do art. 20 do Prov. 1625/2009, 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, aplicar-se-á o disposto no artigo 21 do Provimento.

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, o Provimento CSM nº 1.625/09, do TJSP 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, Belenzinho, São Paulo – SP – CEP 03171-061, ou ainda, pelo telefone (11) 3241-0179 e e-mail: contato@alexandridisleiloes.com.br.

Ficam **LUIZ FLAVIO RIBNIKER** – CPF nº 183.899.678-80, **J.V. ENGENHARIA E INCORPORAÇÕES S/C LTDA.** – CNPJ nº 50.014.919/0001-02, **EVENTUAIS OCUPANTES DO IMÓVEL** bem como a **PREFEITURA MUNICIPAL DA ESTÂNCIA BALNEÁRIA DE CARAGUATATUBA** e eventuais interessados, **INTIMADOS** quanto a penhora, avaliação e praxeamento nos termos do presente edital e das designações supra, 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. “Os arrematantes arcarão com os eventuais débitos pendentes que recaiam sobre o bem. Ficando **exceções** os débitos fiscais e tributários (artigo 130, parágrafo único, do CTN), bem como os débitos de condomínio (pela natureza *propter rem*), os quais ficam sub-rogados no preço da arrematação”. A venda será efetuada em caráter “*ad corpus*” e no estado em que os bens se encontram, sem garantias, competindo ao interessado aferir suas condições, sendo que todos os atos atinentes à transferência de propriedade, baixa de gravames e imissão na posse serão de responsabilidade do arrematante, junto ao MM. Juiz da causa. Correrão por conta do arrematante as despesas e os custos relativos à desmontagem, remoção, transporte e transferência patrimonial dos bens arrematados (art. 24, do Prov. CSM 1.625/2009). Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei. **AYRTON VIDOLIN MARQUES JÚNIOR** Juiz de Direito.