

## **EDITAL DE LEILÃO JUDICIAL – 265/2020**

**EDITAL DE 1ª e 2ª PRAÇA** de direitos e de intimação do executado **JOSÉ RIBAMAR MENDES GOMES** – CPF nº 507.739.688-49, e também os demais herdeiros com direitos decorrentes do contrato de promessa de venda e compra que, pela presente ficam intimados da penhora, da avaliação, bem como do praxeamento **WILSON MENDES GOMES** – CPF nº 020.163.463-53, **ANTÔNIO MENDES GOMES FILHO** – CPF nº 134.747.958-99, **REJANE COSTA GOMES** – CPF nº 172.578.098-44, **CARINA PAULA COSTA GOMES** – CPF nº 279.172.308-05, **JANE MEIRE COSTA GOMES** – CPF nº 118.294.398-55, **DANILO GOMEZ** – de qualificações ignoradas, **LUIZ HENRIQUE GOMES DE OLIVEIRA** – de qualificações ignoradas e demais interessados.

O MM. Juiz de Direito **JOÃO MÁRIO ESTEVAM DA SILVA** da **02ª VARA CÍVEL 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 da ação ajuizada por **CONDOMÍNIO MORADA DO SOL**, contra **JOSÉ RIBAMAR MENDES GOMES - Processo nº 0005568-22.2014.8.26.0126** 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](http://www.alexandridisleiloes.com.br)) portal de leilões *on-line*, levará a público pregão de venda e arrematação na **1ª Praça com início no 26 de maio de 2.020, às 15h, e com término no dia 29 de maio de 2.020, 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 29 de maio de 2.020, às 15h, e com término no dia 23 de junho de 2.020, 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. 394), o imóvel abaixo descrito conforme condições de venda constantes do presente edital.

**BEM PRACEADO** – Os direitos hereditários que o Executado **JOSÉ RIBAMAR MENDES GOMES** – CPF nº 507.739.688-49 possui sobre o imóvel decorrentes do Contrato de Promessa de Venda e Compra de Unidade Autônoma e Fração Ideal de Terreno, correspondente a unidade 312, do edifício Parati, Bloco B, localizado no Condomínio Morada do Sol, que nos termos da partilha homologada o seu quinhão corresponde a 1/4 (um quarto). O imóvel em que recaem os direitos objeto do praxeamento está localizado na Rua AA, nº 60, apto 312, 3º andar, Ed. Parati, Bloco B, Condomínio Recanto do Sol, Caraguatatuba/SP. Matrícula nº 49.816 do Cartório do Registro de Imóveis de Caraguatatuba/SP.

**AVALIAÇÃO: R\$ 41.005,99 (quarenta e um mil e cinco reais e noventa e nove centavos) atualizado para fevereiro de 2020**, momento da elaboração do presente edital, referente ao direito hereditário que o Executado possui, e 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.** O direito hereditário que o Executado **JOSÉ RIBAMAR MENDES GOMES** – CPF nº 507.739.688-49, possui sobre o imóvel, na proporção de ¼, fora avaliado em R\$ 37.500,00 – válido para maio/2017; **2.** O imóvel

cuja fração de direitos do compromisso de compra serão praxeados está cadastrado na Prefeitura Municipal desta cidade conforme identificação nº 09.682.044 e tem sua descrição junto à matrícula nº 49.816 do Cartório de Registro de Imóveis de Caraguatatuba, nos seguintes termos: “APARTAMENTO nº 312, localizado no 3º andar ou 4º pavimento do EDIFÍCIO PARATI – Bloco B, do CONDOMÍNIO DO CONJUNTO MORADA DO SOL, situado na avenida aa, nº 60, no Balneário Recanto do Sol, nesta cidade, contendo as seguintes áreas: privativa 35,490m<sup>2</sup>, comum do edificio 12,080m<sup>2</sup>, comum de paisagismo 26,880m<sup>2</sup>, comum de garagem 18,790m<sup>2</sup>, total de construção 66,360m<sup>2</sup>, bruta 93,240m<sup>2</sup>, uma fração ideal no terreno de 56,528m<sup>2</sup> ou 1,042%, uma fração ideal nas despesas específicas de 4,123% e uma participação nas despesas gerais de 1,042%, cabendo a este apartamento o direito de uso de um estacionamento par guarda de um carro de passeio no estacionamento localizado no andar térreo do conjunto. O referido condomínio acha-se construído em terreno descrito e caracterizado na matrícula nº 35.225, a especificação parcial do conjunto foi registrada sob o R.3/35.225, e a Convenção Condominial sob o nº R.2/466, no Livro nº 3, de Registro Auxiliar, desta Serventia.”; **3.** De acordo com a petição e documentos da Prefeitura Municipal De Caraguatatuba de fls. 866/868, o imóvel objeto de constrição conta com débitos de IPTU dos exercícios de 2006 a 2019, e um débito de taxa de lixo do ano de 2006, que totalizam o montante de R\$ 17.397,03 (dezessete mil, trezentos e noventa e sete reais e três centavos), já com as custas processuais, e atualizado até 15/04/2019; **4.** De acordo com a petição e documentos da Prefeitura Municipal De Caraguatatuba de fls. 866/868, o imóvel objeto de constrição tem como contribuinte KAZA PLANEJAMENTO E CONSTRUÇÕES RESIDENCIAIS LTDA. – CNPJ nº 48.089.585/0001-94 e ESPÓLIO DE VILSON MENDES GOMES – CPF nº 345.227.198-98; **5.** O promitente Comprador VILSON MENDES GOMES, faleceu em 15/03/2001, tendo sido aberto o inventário em trâmite perante a 01a. Vara Cível do Foro Regional do Jabaquara da Comarca de São Paulo, processo nº 0006768-02.2001.8.26.0003 que teve a partilha homologada cujo formal de partilha expedido não foi levado à registro perante a matrícula nº 49.816, evidencia-se que os direitos relacionados ao apartamento n. 312, localizado no 3º andar ou 4º pavimento do edificio “Parati” foram partilhados da seguinte forma: 1/4 (um quarto) dos direitos ao herdeiro JOSÉ RIBAMAR MENDES GOMES – CPF nº 507.739.688-49, 1/4 (um quarto) dos direitos ao herdeiro WILSON MENDES GOMES – CPF nº 020.163.463-53, 1/4 (um quarto) dos direitos ao herdeiro ANTÔNIO MENDES GOMES FILHO – CPF nº 134.747.958-99, 1/16 (um dezesseis avos) dos direitos à herdeira REJANE COSTA GOMES – CPF nº 172.578.098-44, 1/16 (um dezesseis avos) dos direitos à herdeira CARINA PAULA COSTA GOMES – CPF nº 279.172.308-05, 1/16 (um dezesseis avos) dos direitos à herdeira JANE MEIRE COSTA GOMES – CPF nº 118.294.398-55, 1/32 (um trinta e dois avos) dos direitos ao herdeiro DANILO GOMEZ – de qualificações ignoradas, 1/32 (um trinta e dois avos) dos direitos ao herdeiro LUIZ HENRIQUE GOMES DE OLIVEIRA – de qualificações ignoradas; **6.** De acordo com a respeitável decisão de fls. 838, foi deferido o requerimento formulado pelo Leiloeiro (fls.807/811) e determinado que seja anotado no presente edital a observação de que o objeto da praça consiste tão somente na fração de 1/4 dos direitos hereditários que o executado José de Ribamar Mendes Gomes possui sobre o imóvel denominado "apartamento nº 312, localizado no 3º andar ou 4º pavimento do edificio "Parati", objeto da matrícula nº 49.816 do Cartório do Registro de Imóveis de Caraguatatuba/SP.; **7.** De acordo com a respeitável decisão de fls. 838, foi determinado ainda, a manifestação do detentor do domínio do imóvel e dos herdeiros, que serão intimados diretamente pelo Leiloeiro; **8.** Com base na planilha de débitos enviada pelo Exequente, o débito

condomínial que recai sobre a unidade, totaliza o montante de R\$ 188.481,43 (cento e oitenta e oito mil e quatrocentos e oitenta e um reais e quarenta e três centavos) atualizado até fevereiro de 2020.

**DA VERIFICAÇÃO DOS DIREITOS OBJETO DO LEILÃO** - Constitui ônus dos interessados em participar da hasta pública examinar o Processo nº **0005568-22.2014.8.26.0126** da **02ª** 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](http://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](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 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 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 Juízo, 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 visita 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 a ação, ou no escritório do leiloeiro oficial, localizado na Rua Paraupava, nº 301, Belenzinho, São Paulo/SP, ou ainda, pelo telefone (11) 3241-0179 e e-mail: [contato@alexandridisleiloes.com.br](mailto:contato@alexandridisleiloes.com.br).

Ficam **JOSÉ RIBAMAR MENDES GOMES** – CPF nº 507.739.688-49, e também os demais herdeiros com direitos decorrentes do contrato de promessa de venda e compra que, pela presente ficam intimados da penhora, da avaliação, bem como do pracemento **WILSON MENDES GOMES** – CPF nº 020.163.463-53, **ANTÔNIO MENDES GOMES FILHO** – CPF nº 134.747.958-99, **REJANE COSTA GOMES** – CPF nº 172.578.098-44, **CARINA PAULA COSTA GOMES** – CPF nº 279.172.308-05, **JANE MEIRE COSTA GOMES** – CPF nº 118.294.398-55, **DANILO GOMEZ** – de qualificações ignoradas, **LUIZ HENRIQUE GOMES DE OLIVEIRA** – de qualificações ignoradas, **KAZA PLANEJAMENTO E CONSTRUÇÕES RESIDENCIAIS LTDA.** – CNPJ nº 48.089.585/0001-94, **DELLTA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.** – CNPJ nº 62.658.083/0001-68, assim como também a **PREFEITURA MUNICIPAL DE CARAGUATATUBA** e eventuais interessados, INTIMADOS 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 **excetoados** os débitos fiscais e tributários (artigo 130, parágrafo único, do CTN)”. 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.

**JOÃO MÁRIO ESTEVAM DA SILVA** Juiz de Direito.