

EDITAL DE LEILÃO JUDICIAL – 368 /2020

EDITAL DE 1ª e 2ª PRAÇA dos direitos que incidem sobre o bem imóvel e de intimação da executada **JOSENILDA CARDOSO CAROLINO** - CPF nº 300.539.708-45 e demais interessados, quanto a penhora, avaliação e praxeamento nos termos do presente edital.

A MM. Juíza de Direito **ANA CARMEM DE SOUZA SILVA** da **01ª VARA DA FAMÍLIA E DAS SUCESSÕES DO FORO DA COMARCA DE MOGI DAS CRUZES/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 em que são partes **EDIVALDO NOVAIS (EDVALDO NOVAIS)** contra **JOSENILDA CARDOSO CAROLINO - Processo nº 0010327-95.2017.8.26.0361** 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 08 de setembro de 2.020, às 14h, e com término no dia 11 de setembro de 2.020, às 14h**, 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 11 de setembro de 2.020, às 14h, e com término no dia 08 de outubro de 2.020, às 14h**, 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, parágrafo único, do CPC e decisão de fls. 179/181), o imóvel abaixo descrito conforme condições de venda constantes do presente edital.

BEM – DIREITOS DECORRENTES DO COMPROMISSO DE VENDA E COMPRA DO IMÓVEL LOCALIZADO NA RUA EULINA ROSA DOS SANTOS – Lote nº 31 – Quadra “L”- Loteamento “Vila Municipal” – Perímetro Urbano do Distrito de Brás Cubas. **Imóvel: UM TERRENO** composto do lote nº 31 da quadra “L” do Loteamento “Vila Municipal”, perímetro urbano do distrito de Brás Cubas, deste Município e Comarca, assim descrito e caracterizado: localiza-se no alinhamento da Rua Eulina Rosa dos Santos, distante 42,50m da intersecção dos alinhamentos da citada rua com a Rua 11 (onze), medindo 5,00m de frente para a Rua Eulina Rosa dos Santos; 25,00m da frente aos fundos pelo lado direito, onde faz divisa com o lote 30; 25,00m do lado esquerdo onde faz divisa com o lote 32; 5,00m nos fundos onde faz divisa com o lote 14, totalizando uma área de 125,00m². **Matrícula do imóvel nº 70.331, do 02º Registro de Imóvel de Mogi das Cruzes/SP. Inscrição Municipal 25.138.31.000-8. Endereço do imóvel Rua Eulina Rosa dos Santos, nº 140, Vila Municipal, Mogi das Cruzes/SP**

AVALIAÇÃO: R\$ 304.856,11 (trezentos e quatro mil, oitocentos e cinquenta e seis reais e onze centavos) – válido para maio/2020, 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 o laudo de avaliação de fls. 119/163 o valor é de R\$ 291.200,19 (duzentos e noventa e um mil, duzentos reais e dezenove centavos) para novembro de 2018; **2.** Nos termos da respeitável decisão de fls. 179/181 foi determinado que se fizesse constar do presente edital: 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 exceto 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; **3.** Conforme pesquisa realizada em 05/06/2020 no site da Prefeitura de Mogi das Cruzes/SP o imóvel está cadastrado sob o nº 25.138.31.000-8 e não existem débitos em aberto relativo ao Imposto Predial e Territorial Urbano – IPTU; **4.** Segundo a certidão da matrícula do imóvel o mesmo tem como proprietário o MUNICÍPIO DE MOGI DAS CRUZES – CNPJ nº 46.523.270/0001-88, sendo que às fls. 206/208 consta o contrato de compromisso de venda e compra, não levado a registro, em que o proprietário compromissou o imóvel a venda a EDVALDO NOVAIS – CPF nº 300.535.898-40, oficiado o município para informar a respeito da quitação do débito, às fls. 216/220 dos autos consta a resposta ao ofício informando que “faltam 99 parcelas a serem pagas do período de 07/2017 – 10/2025, com valor nominal total de R\$ 4.295,94 (quatro mil, duzentos e noventa e cinco reais e noventa e quatro centavos), que poderá sofrer reajustes de acordo com o índice de atualização monetária dos meses à frente.” Com informações complementares do e-mail de fls. 219/220 datado de 31/10/2019 que “Até Julho de 2017, foram pagas 21 parcelas, cada uma valendo R\$7,35, totalizando um pagamento total de R\$ 154,35. De Julho 2017 até Agosto de 2018, precisam ser pagas 13 parcelas, cada uma valendo R\$ 125,44 (valor atualizado pelo índice informado pelo TJ/SP), totalizando um pagamento total de R\$ 1630,67 (valor atualizado). Além disso, de Agosto de 2018 até Novembro de 2019 (data atual), precisam ser pagas 15 parcelas, cada uma valendo R\$ 32,91 (valor atualizado pelo índice informado pelo TJ/SP), totalizando um pagamento total de R\$ 493,59 (valor atualizado). Por fim, futuramente, de Novembro de 2019 até outubro de 2025, precisam ser pagas 71 parcelas restantes, cada uma valendo pelo menos R\$ 31,78 (valor não atualizado), totalizando um pagamento total restante de pelo menos R\$ 2.256,38 (valor não atualizado). Não é possível atualizar esses valores pois a inflação desse período ainda vai ocorrer. Portanto, durante esse período, na medida em que o TJ/SP for disponibilizando o índice de atualização monetária, esses valores precisarão ser atualizados.” **5.** Conforme restou decidido no recurso de Apelação nº 1003679-24.2013.8.26.0361 AÇÃO DE EXTINÇÃO DE CONDOMÍNIO – Bem pertencente a ex-companheiros – Partilha efetuada nos autos da ação de reconhecimento e dissolução de união estável em que litigaram as partes – Possibilidade de alienação judicial dos direitos sobre imóvel decorrentes de contrato de compromisso de compra e venda – Aplicação dos artigos 1117, inciso II e 1118, do Código de Processo Civil c/c artigos 1320 e 1322 do Código Civil vigente – A partilha converteu a comunhão em condomínio, que pode ser extinto a qualquer tempo – Direitos sobre imóvel constituem bem indivisível – Devida a alienação por hasta pública, sendo assegurado o exercício do direito de preferência a qualquer dos condôminos – Valores devidos pela ré ao autor a título de aluguéis pelo uso exclusivo do bem comum e de contribuição proporcional para pagamento do preço do imóvel compensam-se com as despesas de IPTU a serem arcadas exclusivamente pela ré por força de determinação do Juízo a quo – Recurso parcialmente provido.

DA VERIFICAÇÃO DOS DIREITOS OBJETO DO LEILÃO - Constitui ônus dos interessados em participar da hasta pública examinar o Processo nº **0010327-95.2017.8.26.0361** da **01ª VARA DA FAMÍLIA E DAS SUCESSÕES DO FORO DA COMARCA DE MOGI DAS CRUZES/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 **JOSENILDA CARDOSO CAROLINO** - CPF nº 300.539.708-45, assim como também a **MUNICÍPIO DE MOGI DAS CRUZES** – CNPJ nº 46.523.270/0001-88, **EVENTUAIS OCUPANTES DO IMÓVEL** e eventuais interessados, INTIMADOS da penhora, avaliação 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. “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 exceto os débitos de condomínio (que possuem 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. **ANA CARMEM DE SOUZA SILVA** Juíza de Direito.