

EDITAL DE LEILÃO JUDICIAL – 377/2019

EDITAL DE 1ª e 2ª PRAÇA de bem imóvel e de intimação dos executados **CLÁUDIO HENRIQUE CAMPOS FREGONESI** – CPF nº 079.952.128-01, **ANA PAULO LOPES FREGONESI** – CPF nº 167.828.348-71, **LENICE SILVA DOS SANTOS** – CPF nº 141.582.268-99, e demais interessados.

A MM. Juíza de Direito **MARTA ANDRÉA MATOS MARINHO** da **02ª 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 de cumprimento de sentença ajuizada por **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL SÃO LUIZ** contra **CLÁUDIO HENRIQUE CAMPOS FREGONESI, ANA PAULO LOPES FREGONESI e LENICE SILVA DOS SANTOS - Processo nº 1003646-26.2014.8.26.0126/01** 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 15 de setembro de 2.020, às 15h, e com término no dia 18 de setembro 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 18 de setembro de 2.020, às 15h, e com término no dia 14 de outubro 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 60% (sessenta por cento) do valor da avaliação (artigo 891, parágrafo único, do CPC e decisão de fls. 112/113), o bem imóvel abaixo descrito conforme condições de venda constantes do presente edital.

BEM – UNIDADE nº 05 – TIPO CASA, localizada no **BLOCO I** do **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL “SÃO LUIZ”**, situado na Rua Luiz Lyria Martinez no 750, bairro Martim de Sá, nesta cidade contendo as seguintes áreas: privativa de 68,850m²; comum de 45,680m²; total de 114,530m². A esta unidade fica reservada uma área de terreno de 68,850m² para utilização exclusiva; área de terreno de uso comum de 45,680m², cabendo-lhe uma fração ideal no terreno e coisas de uso comum de 11,6850% e quota parte de terreno de 114,530m². A esta unidade fica reservado o direito ao uso exclusivo de duas vagas de estacionamento para veículo de pequeno até médio porte de nos 11 e 12. A ocupação exclusiva do terreno é assim descrita: Edificação/Quintal Privativo e Varanda Privativa: Faz frente para a área comum de circulação do empreendimento, onde mede 7,55m; na sua lateral direita, de quem da área comum olha para a unidade no 05, mede 3,70m até um ponto; deste ponto deflete à esquerda e segue numa linha reta de 1,30m até o segundo ponto; deste deflete à direita, e segue numa linha reta de 6,55m até atingir a linha de fundos, confrontando nos três segmentos com a área de ocupação privativa da unidade no 07; em sua lateral esquerda, confronta com a área de ocupação privativa da unidade no 03, onde mede 9,80m; na linha de fundos confronta com o muro de divisa com o lote no 17, onde mede 6,25m. O empreendimento acha-se construído em terreno descrito e caracterizado na matrícula no 16.960, e sua Instituição e Especificação de condomínio registrada sob R.14/16.960, e a convenção condominial registrada no Livro no 3 de Registro Auxiliar sob no 1.377, desta Serventia.” **Matrícula do Imóvel nº 53.227 do Cartório de Registro de Imóveis de Caraguatatuba/SP. Inscrição Cadastral no 04.148.280.**

Endereço: Rua Luiz Lyria Martinez no 750, casa nº 05, Bloco I, bairro Martim de Sá, CEP 11662-550, Caraguatatuba/SP

AVALIAÇÃO: R\$ 179.000,00 (cento e setenta e nove mil reais) – válido para janeiro/2018, que será atualizado na data do leilão conforme Tabela DEPRE – Tabela Prática para Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais

ÔNUS E GRAVAMES: 1. Conforme pesquisa realizada em 21/07/2020 no site da Prefeitura de Caraguatatuba consta a existência de débitos de IPTU dos anos de 2013 a

2020 no importe de R\$ 7.264,72 (sete mil, duzentos e sessenta e quatro reais e setenta e dois centavos), sendo que para o ano de 2020 consta em pesquisa no site da Prefeitura de Caraguatatuba feita em 21/07/2020 até a presente data 06 (seis) parcelas de IPTU em aberto do ano de 2020, totalizando o valor de R\$ 347,00 (trezentos e quarenta e sete reais) ; **2.** Conforme laudo de avaliação de fls. 78/91 “O imóvel descrito possui as seguintes dependências: sala, cozinha, 02 (dois) dormitórios, 01 (um) banheiro social, área de serviço, com área construída de aproximadamente 68,85m² (sessenta e oito metros e oitenta e cinco centímetros quadrados).”; **3.** Nos termos da decisão de fls. 44 e termo de penhora de fls. 48 foi nomeado depositário RICARDO GALHARDI JOSÉ – CPF nº 082.958.098-06, domiciliado na Rua Luiz Lira Martinez, nº 750, casa 06, martim de Sá, Caraguatatuba/SP; **4.** Conforme cálculos apresentados pelo condomínio Exequente às fls. 155 válido até dezembro de 2019 o débito em execução é de R\$ 44.187,38 (quarenta e quatro mil, cento e oitenta e sete reais e trinta e oito centavos); **5.** Conforme decisão de fls. 160/161 restou decidido que: “Finalmente, anoto às partes que nos casos de remição e desistência da praça pela exequente, e apenas se elas ocorrerem após a publicação de editais, a parte que remiu ou desistiu deverá arcar com os custos do leiloeiro. Ainda, se houver composição após a publicação de editais, as partes deverão declinar em sua minuta de acordo quem arcará com os custos do leiloeiro, sob pena do executado suportá-lo integralmente; **5.** Conforme petição de fls. 166/167 a Executada informa que um interessado em comprar no imóvel de nome ALECHANDRE DOMINGOS GUEDES - CPF nº 384.253.708-50 “foi visitar o imóvel e de lá não saiu mais, se apossou do mesmo”, em decisão de fls. 170 foi decidido que “A despeito dos argumentos tecidos pela devedora, esta não é a via adequada para tratar de suposta invasão do imóvel penhorado por terceiros, fatos alheios ao objeto do presente cumprimento de sentença, razão pela qual indeferido, nos limites objetivos destes autos, o pedido formulado às fls. 166/167. Dê-se ciência ao Depositário nomeado às fls. 48.” O Depositário RICARDO GALHARDI JOSÉ – CPF nº 082.958.098-06 manifestou-se às fls. 177 pela ciência da decisão de fls. 170.

DA VERIFICAÇÃO DOS DIREITOS OBJETO DO LEILÃO - Constitui ônus dos interessados em participar da hasta pública examinar o processo nº **1003646-26.2014.8.26.0126/01** 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

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 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.

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 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, ou ainda, pelo telefone (11) 3241-0179 e e-mail: contato@alexandridisleiloes.com.br.

Ficam, **CLÁUDIO HENRIQUE CAMPOS FREGONESI** – CPF nº 079.952.128-01, **ANA PAULO LOPES FREGONESI** – CPF nº 167.828.348-71, **LENICE SILVA DOS SANTOS** – CPF nº 141.582.268-99, o depositário **RICARDO GALHARDI JOSÉ** – CPF nº 082.958.098-06, **EVENTUAIS OCUPANTES DO IMÓVEL, ALECHANDRE DOMINGOS GUEDES** - CPF nº 384.253.708-50, bem como a **PREFEITURA MUNICIPAL DE CARAGUATATUBA/SP** 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. O arrematante arcará com os eventuais débitos pendentes que recaiam sobre o bem, exceto os decorrentes de débitos fiscais e tributários aos quais se aplica a regra do art. 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. **MARTA ANDRÉA MATOS MARINHO** Juíza de Direito.