



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA DE CARAGUATATUBA

FORO DE CARAGUATATUBA

1ª VARA CÍVEL

Praça Doutor José Rebello da Cunha, 73, ., Sumaré - CEP 11661-050,

Fone: (12) 3882-3099, Caraguatatuba-SP - E-mail:

caragua1cv@tjsp.jus.br

**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

**EDITAL DE LEILÃO ELETRÔNICO PARA CONHECIMENTO DE INTERESSADOS  
E INTIMAÇÃO DO REQUERIDO**

Processo Digital nº: **0000987-85.2019.8.26.0126**  
 Classe: Assunto: **Cumprimento de sentença - Condomínio**  
 Exequente: **Condomínio Antares**  
 Executado: **Rogério de Freitas Ribeiro e outro**

**EDITAL - 1ª E 2ª LEILÃO DO BEM ABAIXO DESCRITO, CONHECIMENTO DE EVENTUAIS INTERESSADOS NA LIDE E INTIMAÇÃO DO RÉU ROGÉRIO DE FREITAS RIBEIRO E OUTRO, expedido nos autos da ação de Cumprimento de sentença - Condomínio movida por CONDOMÍNIO ANTARES em face de ROGÉRIO DE FREITAS RIBEIRO E OUTRO, PROCESSO Nº 0000987-85.2019.8.26.0126**

O(A) MM. Juiz(a) de Direito da 1ª Vara Cível, do Foro de Caraguatatuba, Estado de São Paulo, Dr(a). Ayrton Vidolin Marques Júnior, na forma da Lei, etc.

**EDITAL DE 1ª e 2ª PRAÇA** de bem imóvel e de intimação do executado **ROGÉRIO DE FREITAS RIBEIRO** – CPF nº 260.415.918-07, **TATHIANA BARRETO PIMENTA DE CASTRO** – CPF/MF de nº 317.988.988-88 e demais interessados.

O MM. Juiz de Direito **AYRTON VIDOLIN MARQUES JÚNIOR** da **01ª 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 o cumprimento de sentença ajuizada **CONDOMÍNIO ANTARES** contra **ROGÉRIO DE FREITAS RIBEIRO** – **Cumprimento de Sentença nº 0000987- 85.2019.8.26.0126** 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 pelas normas da Corregedoria Geral de Justiça 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 dia 02 de fevereiro de 2.021, às 16h, e com término no dia 05 de fevereiro de 2.021, às 16h**, 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 05 de fevereiro de 2.021, às 16h, e com término no dia 09 de março de 2.021, às 16h**, 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 (decisão de fls. 92/93 e artigo 891, parágrafo único, do CPC), o bem imóvel abaixo descrito conforme condições de venda constantes do presente edital.

**IMÓVEL** – UNIDADE nº1 – Tipo sobrado, localizado no “CONDOMÍNIO ANTARES”, situado na Rua Rodrigues Alves, nº 531, Parque Balneário Poiares, na Fazenda Poiares, nesta cidade confrontando-se pela sua frente, com área comum; na sua lateral direita, tendo como base sua entrada com a unidade 2; na sua lateral esquerda e nos fundos, com área comum, encerrando as seguintes áreas: privativa 81,3675m², estacionamento 9,9000m², área livre privativa descoberta 39,0000m², área comum 6,1671m², total 136,4346m² e com fração ideal de 16,6000% do terreno,



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA DE CARAGUATATUBA

FORO DE CARAGUATATUBA

1ª VARA CÍVEL

Praça Doutor José Rebello da Cunha, 73, ., Sumaré - CEP 11661-050,

Fone: (12) 3882-3099, Caraguatatuba-SP - E-mail:

caragua1cv@tjsp.jus.br

**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

correspondendo a esta unidade o direito a uma vaga de estacionamento, localizada defronte à unidade, e destinada a veículos de pequeno ou médio porte. O referido condomínio acha-se construído em terreno descrito e caracterizado na matrícula nº 42.038, estando a instituição e especificação registrada sob R.02/42.038 e a convenção condominial sob o nº 917 do Livro nº3, de Registro Auxiliar, desta Serventia. Cadastrado pela Prefeitura Municipal de Caraguatatuba sob o nº 03.333.038-2. **Matrícula do Imóvel nº 49.570, do Primeiro Cartório de Registro de Imóveis de Caraguatatuba/SP.**

**ENDEREÇO:** Rua Rodrigues Alves, nº 561, Unidade nº 01, Parque Balneário Poiares, Fazenda Poiares, Caraguatatuba-SP.

**AVALIAÇÃO: R\$ 260.519,78 (duzentos e sessenta mil, quinhentos e dezenove reais e setenta e oito centavos) atualizado para novembro de 2020**, momento da elaboração do presente edital, e que será atualizado na data do leilão conforme Tabela DEPRE – Tabela Prática para cálculo de atualização monetária dos débitos judiciais do TJ/SP.

**ÔNUS E GRAVAMES:** **1.** Conforme avaliação de fls. 86 o imóvel foi avaliado em R\$ 250.000,00 (duzentos e cinquenta mil reais) em dezembro de 2019; **2.** Em pesquisa realizada junto ao site da Prefeitura Municipal de Caraguatatuba/SP em 01/12/2020, constam débitos de IPTU referente aos exercícios de 2014 a 2019 no valor total de R\$ 5.886,29 (cinco mil e oitocentos e oitenta e seis reais e vinte e nove centavos); **3.** De acordo com a consulta realizada em 01/12/2020, no site da Prefeitura de Caraguatatuba/SP, o imóvel conta com débitos de IPTU do ano de 2020 referente às parcelas 01-10, totalizando o valor de R\$ 788,81 (setecentos e oitenta e oito reais e oitenta e um centavos); **4.** De acordo com a planilha de débitos de fls. 109/110 o débito exequendo atualizado até setembro de 2020, o valor total do débito exequendo é de R\$ 12.451,15 (doze mil e quatrocentos e cinquenta e um reais e quinze centavos) em 31/08/2020; **5.** Conforme petição de fls. 116-120, houve apresentação de Impugnação ao Cumprimento de Sentença pelos Executados. Alegam excesso na execução e na penhora, requerendo a substituição do bem por um veículo, o condomínio exequente apresentou resposta à impugnação apresentada alegando intempestividade da mesma, bem como que não há excesso na execução, como também não havendo excesso de penhora; **5.** Até a presente data, a impugnação se encontra pendente de julgamento; **6.** Conforme decisão de fls. 92/93 “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 eventuais débitos de condomínio (pela natureza propter rem), os quais ficam sub-rogados no preço da arrematação”.

**DA VERIFICAÇÃO DOS DIREITOS OBJETO DO LEILÃO** - Constitui ônus dos interessados em participar da hasta pública examinar o processo nº **0000987- 85.2019.8.26.0126** da 01ª Vara Cível 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)

**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



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA DE CARAGUATATUBA

FORO DE CARAGUATATUBA

1ª VARA CÍVEL

Praça Doutor José Rebello da Cunha, 73, ., Sumaré - CEP 11661-050,

Fone: (12) 3882-3099, Caraguatatuba-SP - E-mail:

caragua1cv@tjst.jus.br

**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

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 (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 polo 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



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA DE CARAGUATATUBA

FORO DE CARAGUATATUBA

1ª VARA CÍVEL

Praça Doutor José Rebello da Cunha, 73, ., Sumaré - CEP 11661-050,

Fone: (12) 3882-3099, Caraguatatuba-SP - E-mail:

caragua1cv@tjsp.jus.br

**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

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 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 email: [contato@alexandridisleiloes.com.br](mailto:contato@alexandridisleiloes.com.br).

Ficam, executado **ROGÉRIO DE FREITAS RIBEIRO** – CPF nº 260.415.918-07, **TATHIANA BARRETO PIMENTA DE CASTRO** – CPF/MF de nº 317.988.988-88, **EVENTUAIS OCUPANTES**, bem como a **PREFEITURA MUNICIPAL DE CARAGUATATUBA/SP**, assim como outros eventuais credores e interessados, **INTIMADOS** da penhora, avaliação do imóvel, bem como 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 recurso ou causa pendente de julgamento, com exceção da impugnação mencionada nas observações deste edital. “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 eventuais 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 de conservação em que se encontra, 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. Juízo da causa. Correrão por conta exclusiva 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.

**NADA MAIS.** Dado e passado nesta cidade de Caraguatatuba, aos 11 de dezembro de 2020.

**DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/2006,  
CONFORME IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA**