

EDITAL DE LEILÃO JUDICIAL – 403/2021

EDITAL DE 1ª e 2ª PRAÇA de bem imóvel e de intimação do executado **Espólio ADJAIR COSTA COELHO** – CPF/MF de nº 531.832.078-34, representando por seu inventariante extrajudicial ADJAIR SANCHES COELHO – CPF/MF nº 284.714.508-79 e demais interessados.

O MM. Juiz de Direito **GILBERTO ALABY SOUBIHE FILHO** 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 a carta precatória requerida por **THEREZA CHRISTINA VIEIRA MARCONDES** contra **Espólio ADJAIR COSTA COELHO e outros – Carta Precatória nº 1004970-41.2020.8.26.0126** 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) portal de leilões *on-line*, levará a público pregão de venda e arrematação na **1ª Praça com início no dia 06 de abril de 2.021, às 15h, e com término no dia 09 de abril de 2.021, 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 09 de abril de 2.021, às 15h, e com término no dia 05 de maio de 2.021, 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 atualizada (decisão de fls. 126/128 e artigo 891 do CPC), o bem imóvel abaixo descrito conforme condições de venda constantes do presente edital.

IMÓVEL – Lote de terreno sob nº A-43 (quarenta e três) do loteamento denominado “CONDOMÍNIO COSTA VERDE-TABATINGUA, Setor Residencial A, situado no perímetro urbano desta cidade e comarca de Caraguatatuba, assim descrito e confrontado: frente para a Rua do Canto (designada Rua A na planta aprovada pela Prefeitura), confrontação à direita com o lote A-44, confrontação à esquerda com o lote A-42, confrontação aos fundos em ângulo externo, com os lotes A-35 (5,57m), A-29 (5,33m) e A-28 (7,95m); dimensões: - frente 16,96m, fundos 18,85m, lateral direita 57,55m, lateral esquerda 60,09m, área total de 1.027,76m² (hum mil, vinte e sete metros e seis decímetros quadrados). Identificação: 08.225.409. **Matricula do Imóvel nº 32.877, do Primeiro Cartório de Registro de Imóveis de Caraguatatuba/SP.**

ENDEREÇO: Lote A-43, situado na Rua do Canto, 130, dentro do Condomínio Costa Verde Tabatinga, Caraguatatuba-SP.

AVALIAÇÃO: R\$ 4.566.549,15 (quatro milhões, quinhentos e sessenta e seis mil, quinhentos e quarenta e nove reais e quinze centavos) atualizado para janeiro de 2021, 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. 120/123 o imóvel foi avaliado em R\$ 3.975.000,00 (Três milhões, novecentos e setenta e cinco mil reais) em outubro de 2.017, valor este será atualizado na data do leilão conforme Tabela DEPRE – Tabela Prática para cálculo de atualização monetária dos débitos judiciais do TJ/SP; **2.** Em pesquisa realizada junto ao site da Prefeitura Municipal de Caraguatatuba/SP em 10/02/2021, constam débitos de IPTU e taxa de lixo referente aos exercícios de 1994 a 20209 no valor total de R\$ 580.896,46 (quinhentos e oitenta mil, oitocentos e noventa e seis reais e quarenta e seis centavos), bem como do ano de 2021 IPTU a vencer em 22/02/2021 no valor da parcela única de R\$ 9.910,90 (nove mil, novecentos e dez reais e noventa centavos); **3.** De acordo com a decisão de fls. 31/37 que se trata de sentença transladada dos autos do processo de origem do Juízo Deprecante da 01ª Vara Cível da Comarca de Mairiporã/SP, processo nº 0003173-23.2002.8.26.0338, em que foi afastada a alegação do Executado ADJAIR COSTA COELHO que o imóvel penhorado era bem de família, decisão esta confirmada em sede de Agravo de Instrumento nº 0053170-

33.2013.8.26.0000 proferido pela 33ª Câmara de Direito Privado do TJ/SP, de relatoria do Des. Mario A. Silveira cuja cópia segue às fls. 38/52, consta dos autos às fls. 53/55 decisão de relatoria do Min. Antonio Carlos Ferreira do Superior Tribunal de Justiça em sede de recurso de Agravo em Recurso Especial nº 569.242/SP (2014/0193858-9) interposto pelo Executado ADJAIR COSTA COELHO que teve negado provimento; **4.** Conforme decisão de fls. 126/128 restou definido que: “7. Os arrematantes arcarão com os eventuais débitos pendentes que recaiam sobre o bem, exceto os decorrentes de débitos fiscais e tributários (artigo 130, parágrafo único, do CTN), os quais ficam subrogados no preço da arrematação.”; **5.** Conforme documentos de fls. 141/142 e 144/145 a administração do Condomínio Setor Residencial A do Condomínio Costa Verde Tabatinga emitiu em 27 de outubro de 2020 Carta Negativa de Débitos Condominiais do Lote A-43, situado na Rua do Canto, 130, de propriedade de Espólio de Adjair Costa Coelho; **6.** A Exequente às fls. 147/148 apresenta cálculo atualizado do débito até outubro de 2020 no valor de R\$ 1.352.758,44 (hum milhão, trezentos e cinquenta e dois mil, setecentos e cinquenta e oito reais e quarenta e quatro centavos); **7.** Conforme Av.03/32.877 consta PENHORA sobre o imóvel objeto deste leilão oriunda dos autos do processo nº 338.01.2002.003173-0/000000-000 (ordem nº 1382/2002) ação de cumprimento de título executivo judicial requerida por THEREZA CHRISTINA VIEIRA MARCONDES contra Espólio ADJAIR COSTA COELHO e outros.

DA VERIFICAÇÃO DOS DIREITOS OBJETO DO LEILÃO - Constitui ônus dos interessados em participar da hasta pública examinar o a Carta Precatória processo nº **1004970-41.2020.8.26.0126** da **02ª** Vara Cível Da Comarca De Caraguatatuba/SP, os autos do processo do Juízo Deprecante da **01ª** Vara Cível da Comarca de Mairiporã/SP, processo nº 0003173-23.2002.8.26.0338, 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.

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 introduzidas pelo Decreto nº 22.427/33, que regulamenta a profissão de Leiloeiro Oficial, normas da Corregedoria Geral de Justiça 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, executado **Espólio ADJAIR COSTA COELHO** – CPF/MF de nº 531.832.078-34, representando por seu inventariante extrajudicial **ADJAIR SANCHES COELHO** – CPF/MF nº 284.714.508-79, **JOSÉ ROBERTO PAPACIDERO** – CPF nº 079.332.908-68; **DJALMA ANTÔNIO COELHO** – CPF nº 818.996.298-15, **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. 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. **GILBERTO ALABY SOUBIHE FILHO**. Juiz de Direito