

EDITAL DE LEILÃO JUDICIAL – 404/2021

EDITAL DE 1ª e 2ª PRAÇA de bem imóvel e de intimação do Espólio de **VICTÓRIA SANCHES DIAS** – CPF nº 026.104.110-07, **FELIX LOPEZ DE AYALA SANCHEZ** – CPF: 040.412.328-72, sua mulher **NEISE MONTEIRO LOPEZ DE AYALA** – CPF nº 201.875.748-20 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 os autos da ação ajuizada por **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO VARANDAS DO ATLÂNTICO** contra **ESPÓLIO DE VICTÓRIA SANCHES DIAS e outros - Processo nº 0004858-51.2004.8.26.0126** 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) 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 16h, e com término no dia 09 de Abril 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 09 de Abril de 2.021, às 16h, e com término no dia 06 de Maio 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. 1213/1214) que deve ser monetariamente corrigido pelo índice do TJ/SP (Tabela Prática do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo), o imóvel abaixo descritos conforme condições de venda constantes do presente edital.

BEM IMÓVEL – Apartamento sob o nº 804 (oitocentos e quatro), localizado no 8º andar – TIPO 04, do CONDOMÍNIO VARANDAS DO ATLÂNTICO, situado à Avenida Aldino Schiavi, nº 55, perímetro urbano deste município e comarca de Caraguatatuba, assim descrito e confrontado: contém as seguintes dependências: hall social, sala, cozinha, área de serviço, 02 banheiros sociais, 04 dormitórios (sendo uma suíte) e varanda, com a área de uso privativa (útil) de 334,968m², área de garagem 22,080m², área comum de 144,644m², área total (unidade) 501,692m², fração ideal de 4,37190%. Confrontando-se na frente com a Avenida Dr. Aldino Schiavi, do lado direito com o apartamento nº 803, do lado esquerdo com a Rua Fernão Dias Paes Leme e nos fundos com área comum do prédio. Correspondendo a esse apartamento DUAS VAGAS DE ESTACIONAMENTO sob o nº 804. **Matrícula nº45.127** do Cartório de Registro de Imóveis de Caraguatatuba/SP. **Inscrito na Prefeitura Municipal da Estância Balneária de Caraguatatuba/SP sob o nº 04.049.102**

AVALIAÇÃO: R\$ 1.400.000,00 (hum milhão e quatrocentos mil reais) – válido para abril/2018, fls. 854, 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. Conforme certidão de óbito juntada às fls. 210, foi habilitado no processo o herdeiro **FELIX LOPEZ DE AYALA SANCHEZ** – CPF nº 040.412.328-72; **2.** Consta na R.02/45.127 HIPOTECA DE PRIMEIRO GRAU a AGRALE S.A. - CNPJ nº 88.610.234/0001-92, sendo que nos termos da AV.4/45.127 a empresa CENTER AUTO REPRESENTAÇÕES E COMÉRCIO DE VEÍCULOS LTDA. – CNPJ nº 72.709.058/0001-10 é a outorgada e a empresa AGRALE S.A. – CNPJ nº 88.610.234/0001-92 é a outorgante; **3.** Nos termos do R.3/45.127 consta que o imóvel foi penhorado nos autos do processo nº 1257/02, em trâmite perante a 2ª Vara Cível do Foro da Comarca de Caraguatatuba, em que são partes CONDOMÍNIO EDIFÍCIO VARANDAS DO ATLÂNTICO – CNPJ nº 67.652.230/0001-06, em face da executada VICTÓRIA SANCHES DIAZ – CPF nº 026.104.110-07; **3.** Nos termos da AV.5/45.127 consta que o imóvel foi penhorado na ação de execução civil, ordem nº 1173/2007, em trâmite perante a 03ª Vara Cível da Comarca de São José dos Campos/SP, requerida por AGRALE S.A. – CNPJ nº 88.610.234/0001-92 em face de VICTÓRIA SANCHES DIAZ – CPF nº 026.104.110-07 e CENTER AUTO REPRESENTAÇÕES E COMÉRCIO DE VEÍCULOS LTDA. – CNPJ nº 72.709.058/0001-10; **4.** Nos termos da AV.6/45.127 por força da determinação judicial expedida pelo Juízo de Direito da 03ª Vara de Família e Sucessões da Comarca de São José dos Campos/SP, nos autos do processo nº 0039655-14.2011.8.26.0577, da ação de habilitação – obrigações, requerida por AGRALE S.A. – CNPJ nº 88.610.234/0001-92 em face de VICTÓRIA SANCHES DIAZ – CPF nº 026.104.110-07 o imóvel foi reservado na forma do artigo 1.997, § 1º, do Código Civil; **5.** Nos termos da AV.7/45.127 por força da determinação judicial expedida pelo Juízo de Direito da 03ª Vara de Família e Sucessões da Comarca de São José dos Campos/SP,

nos autos do processo nº 1003463-26.2015.8.26.0577, na ação de nulidade e anulação de partilha e adjudicação de herança movida por PIERRE JEAN MARIE JALLAIS – CPF nº 032.232.808-04, em face de FRANCISCO LOPES DE AYALA FERNANDEZ – CPF nº 018.572.588-00 e VICTORIA SANCHES DIAS – CPF nº 026.104.138-07, foi determinado o BLOQUEIO da presente matrícula; **6.** Nos termos do AV.8/45.127 consta que a penhora do imóvel fruto da presente demanda, restando como depositário FÉLIX LOPES DE AYALA SANCHES – CPF nº 040.412.328-72; **7.** Nos termos da respeitável decisão de fls. 1213/1214: “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 sub-rogados no preço da arrematação.”; **8.** O imóvel de contribuinte nº 04.049.102 possui dívidas de IPTU, conforme consulta realizada no dia 10 de fevereiro de 2021 junto ao site da Prefeitura Municipal da Estância Balneária de Caraguatatuba/SP constam débitos entre os anos de 2.003 a 2.020 no valor somado de R\$ 104.502,50 (cento e quatro mil, quinhentos e dois reais e cinquenta centavos) e também lançamento de IPTU para o ano de 2021 no valor da parcela única a vencer em 22/02/2021 no valor de R\$ 3.625,68 (três mil, seiscentos e vinte e cinco reais e sessenta e oito centavos); **9.** Conforme escritura de inventário e partilha de fls. 205/209, em razão do falecimento da executada o imóvel coube a FELIX LOPES DE AYALA SANCHEZ – CPF nº 040.412.328-72 e sua mulher NEISE MONTEIRO LOPEZ DE AYALA – CPF nº 201.875.748-20, casados pelo regime da comunhão universal de bens. **10.** Conforme decisão de fls. 829 foi estabelecida a penhora no rosto dos autos à favor da credora hipotecária AGRALE S/A – CNPJ nº 88.610.324/0001-92 restando decidido que “Caso sobrevenham valores em razão do praxeamento do imóvel objeto da matrícula de nº 45.127 do Registro de Imóveis de Caraguatatuba será observado o crédito de natureza hipotecária em favor de AGRALE S/A (CNPJ 88.610.324/0001-92); **11.** Conforme manifestação de fls. 952/954 de AGRALE S/A (CNPJ 88.610.324/0001-92) manifesta que seu crédito atualizado até 28/01/2019 é de R\$ 201.649,34 (duzentos e um mil, seiscentos e quarenta e nove reais e trinta e quatro centavos); **12.** Foi noticiado nos autos, fls. 1210/1212 a sentença promovida nos embargos à arrematação opostos nos autos da reclamação trabalhista, processo nº 0121600-39.2002.5.15.0013 em trâmite perante a 01ª. Vara do Trabalho de São José dos Campos/SP, em que restou decidido que: “ISTO POSTO, conheço os EMBARGOS À ARREMATACÃO opostos por FÉLIX LOPEZ DE AYALA SANCHES, haja vista que tempestivos, e ACOLHO-OS, no mérito, desconstituindo a penhora que recai sobre o imóvel de matrícula nº 45.127 do Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Caraguatatuba/SP e tornando nula a arrematação do bem por PASC-FOM EMPREENDIMENTOS LTDA. **12.** Em pesquisa realizada por este Leiloeiro Público junto ao processo reclamação trabalhista, processo nº 0121600-39.2002.5.15.0013 em trâmite perante a 01ª. Vara do Trabalho de São José dos Campos/SP consta que a empresa PACS-FOM EMPREENDIMENTOS LTDA. pleiteou a devolução do valor do arremate e da comissão paga ao Leiloeiro Público, também foi verificado que a Reclamante CRISTINA DE FATIMA FREITAS – CPF nº desconhecido, opôs embargos de declaração em face da decisão que acolheu os embargos à arrematação, sendo proferida a seguinte decisão: “EMBARGOS DE DECLARAÇÃO foram opostos pela parte reclamante. É o relatório. DECIDO. Tempestivos, ensejam conhecimento. Não há qualquer contradição, omissão ou obscuridade na sentença proferida. O que pretende a parte é a reforma do julgado e, para tanto, deverá se valer do remédio processual adequado. POSTO ISTO, CONHEÇO e REJEITO os Embargos de Declaração, mantendo a sentença proferida.” Diante desta decisão a Reclamante CRISTINA DE FATIMA FREITAS – CPF nº desconhecido, apresenta petição indicando bens à penhora. Não há notícia de interposição de recurso em face da decisão que anulou a arrematação, contudo, não há nos autos certidão de decurso de prazo de recurso. **13.** Conforme petição de fls. 1217/1224 o condomínio Exequente apresenta o valor do débito atualizado devido até dezembro de 2020 no valor de R\$ 321.094,12 (trezentos e vinte e um mil, noventa e quatro reais e doze centavos).

DA VERIFICAÇÃO DOS DIREITOS OBJETO DO LEILÃO - Constitui ônus dos interessados em participar da hasta pública examinar o processo (Processo nº **0004858-51.2004.8.26.0126** da **01ª** 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 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.

Conforme decisão de fls. 1213/1214: “Na hipótese de que o leilão venha a ser suspenso ou cancelado em razão de acordo entre as partes ou pagamento da dívida, 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 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. Fica o executado Espólio de **VICTÓRIA SANCHES DIAS** – CPF nº 026.104.110-07, **FELIX LOPEZ DE AYALA SANCHEZ** – CPF: 040.412.328-72, sua mulher **NEISE MONTEIRO LOPEZ DE AYALA** – CPF nº 201.875.748-20, a credora hipotecária **AGRALE S.A.** - CNPJ:

88.610.234/0001-92, **CENTER AUTO REPRESENTAÇÕES E COMÉRCIO DE VEÍCULOS LTDA.** - CNPJ: 72.709.058/0001-10, **PIERRE JEAN MARIE JALLAIS** - CPF n° 032.232.808-04, **FRANCISCO LOPES DE AYALA FERNANDEZ** - CPF n° 018.572.588-00, **PACS-FOM EMPREENDIMENTOS LTDA.** - CNPJ n° 04.895.170/0001-32, **CRISTINA DE FATIMA FREITAS** - CPF n° desconhecido, **CENTER AUTO REPRESENTACAO E COMERCIO DE VEICULOS LTDA - ME** - CNPJ n° desconhecido, assim como também a **PREFEITURA MUNICIPAL DA ESTÂNCIA BALNEÁRIA DE CARAGUATATUBA/SP** e eventuais 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 haver recurso ou causa pendente de julgamento, exceto os mencionados nas observações, ônus e gravames deste edital. Conforme decisão de fls. 854/855 “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 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. **AYRTON VIDOLIN MARQUES JÚNIOR** Juiz de Direito.