

**EDITAL DE LEILÃO JUDICIAL ELETRÔNICO – 466/2021**

**EDITAL DE 1ª e 2ª PRAÇA** de bem imóvel e de intimação da executada ANTONIO MARCOS SOUZA FARIAS - CPF nº 277.146.268-01 e demais interessados.

O MM. Juiz de Direito **AYRTON VIDOLIN MARQUES JÚNIOR** da **01ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE CARAGUATATUBA/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 da Ação de Alienação Judicial de Bens ajuizada por **VERA LUCIA DE OLIVEIRA FARIAS** em face **ANTONIO MARCOS SOUZA FARIAS – Processo nº 0002224-23.2020.8.26.0126** 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 de Serviço da Corregedoria Geral de Justiça do TJ/SP, por meio do Leiloeiro Público GEORGIOS ALEXANDRIDIS – JUCESP nº 914, através de seu site de leilão eletrônico ALEXANDRIDIS LEILÕES ([www.alexandridisleiloes.com.br](http://www.alexandridisleiloes.com.br)), levará a público pregão de venda e arrematação na **1ª Praça com início no dia 25 de janeiro de 2022, às 13h30, e com término no dia 28 de janeiro de 2022, às 13h30**, 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 28 de janeiro de 2022, às 13h30 e com término no dia 22 de fevereiro de 2022, às 13h30**, caso não haja licitantes na 1ª praça, ocasião em que o bem será entregue a quem mais der, não sendo aceito lance inferior do valor da avaliação (artigo 891, parágrafo único, do CPC e respeitável decisão de fls. 120/122) o bem abaixo descrito conforme condições de venda constantes do presente edital.

**BEM:** DIREITOS DECORRENTES DO INSTRUMENTO DE TRANSFERÊNCIA DE COMPROMISSOS E DIREITOS POSSESSÓRIOS que recaem sobre o bem imóvel: Um lote de terreno situado no Bairro Barranco Alto, no município da Comarca de Caraguatatuba/SP, medindo 7,50m (sete metros e cinquenta centímetros) de frente para a Rua Maria Augusta Viera Muniz, 25,00m (vinte e cinco metros) do lado direito de quem da rua olha para o terreno confrontando com a Cedente, 25,00m (vinte e cinco metros), do lado esquerdo confrontando com Geraldo de tal e nos fundos 7,50m (sete metros e cinquenta centímetros) confrontando com Mario Suzano Mendes, encerrando a área de 187,50 mts<sup>2</sup> (cento e oitenta e sete metros e cinquenta centímetros quadrados). Inscrição Municipal nº 09.288.197.

**Endereço:** Rua Maria Augusta Viera Muniz, nº 100, Barranco Alto, Caraguatatuba, CEP: 11670-360.

**AVALIAÇÃO: R\$ 120.000,00 (cento e vinte mil reais) válido para setembro/2020**, 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.** A presente demanda foi distribuída por dependência ao processo nº 1000669-85.2019.8.26.0126 e trata-se de uma Ação de Extinção de Condomínio que se formou da ação de divórcio promovida pelas partes; **2.** Conforme Certidão de Dados Cadastrais e Valor Venal do Imóvel emitida pela Prefeitura de Caraguatatuba, juntada às fls. 28, o bem imóvel, encontra-se cadastrado sob o nº de inscrição 09.288.197, constando que o imóvel tem a área de terreno de 187,50m<sup>2</sup>, área construída de 62,50m<sup>2</sup>, com testada principal de 7,50m; **3.** Foi feita pesquisa junto ao Cartório de Registro de Imóveis de Caraguatatuba pelo endereço do imóvel, bem como pelo número de contribuinte junto a municipalidade de Caraguatatuba foi certificado que: “... revendo os arquivos e livros deste Ofício de Registro de Imóveis, desde a data de sua instalação, até a presente dará, neles não

encontrei quaisquer registros ou averbações referente ao imóvel seguinte: Endereço: Rua Maria Augusta Viera Muniz, nº 100 - Barranco Alto – Identificação Fiscal: 09.288.197, salvo se estiver contido dentro de um todo maior ou tiver o imóvel outras denominações e ou características, conforme solicitação apresentada pelo requerente; **4.** Conforme decisão de fls. 38: “Em caso de discordância total ou silencia, será promovida a avaliação judicial, para alienação dos direitos, com preferência dos co-possuidores na aquisição da quota da parte adversa.”; **5.** Conforme restou decidido às fls. 120/122: “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. Por se tratar de extinção de condomínio, neste primeiro leilão a venda não será realizada (tanto em 1ª, quanto em 2ª praça) por valor abaixo da avaliação, que deve ser monetariamente corrigido pelo índice do TJSP (Tabela Prática do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo). Fica assegurado aos condôminos o direito de preferência, desde que em igualdade de condições com o melhor lance.” E ainda: “Na hipótese de que o leilão venha a ser suspenso ou cancelado: (a) Se em razão de acordo entre as partes, cada pólo processual (requerente e requerido) ficará responsável pelo pagamento da quantia de R\$ 1.000,00 (totalizando R\$ 2.000,00) como contraprestação pelos trabalhos realizados pelo leiloeiro. (b) Se em razão de deferimento de proposta de venda particular, o adquirente ficará responsável pelo pagamento da quantia de R\$ 2.000,00 como contraprestação pelos trabalhos realizados pelo leiloeiro.”; **6.** Os direitos objeto do presente leilão foram adquiridos por meio de INSTRUMENTO DE TRANSFERÊNCIA DE COMPROMISSO DE DIREITOS POSSESSÓRIOS de fls. 19/21, constando na qualidade de CEDENTE: SUELI REIGADAS FRIA GARCIA – CPF nº 014.248.738-43, e na qualidade de CESSIONÁRIO: ANTONIO MARCOS SOUZA FARIA - CPF nº 277.146.268-01; **7.** De acordo com O INSTRUMENTO DE TRANSFERÊNCIA DE COMPROMISSO DE DIREITOS POSSESSÓRIOS de fls. 19/20, firmado em 20/10/2009, foram estabelecidas as seguintes cláusulas contratuais: Cláusula 1ª (primeira) o imóvel é descrito conforme consta deste edital. Cláusula 2ª (segunda): “2º - Diz a CEDENTE que o imóvel descrito e caracterizado na cláusula anterior se acha livre e desembaraçado de todos os e quaisquer ônus judiciais e extrajudiciais, foro, pensão e hipoteca de qualquer natureza”; Cláusula 3ª (terceira): “3º - Achando-se, como se acha igualmente pago o preço pactuado no mencionado compromisso de direitos possessórios, a CEDENTE, por este instrumento transferência e na melhor forma de direito, promete e se obriga a ceder e transferir ao CESSIONÁRIO todos os direitos decorrentes daquele contrato, dentro das cláusulas e condições deste contrato; Cláusula 6ª (sexta): “6º - O CESSIONÁRIO será imitado na posse do imóvel no ato da assinatura deste contrato, ficando a seu cargo, a partir desta data, o pagamento de todos os tributos, taxas e tarifas que incidam ou venham incidir sobre o referido imóvel”; Cláusula 7ª (sétima): “7º - Correrão por conta do CESSIONÁRIO todas as despesas que forem necessárias para a efetivação da cessão ora prometida, inclusive certidões negativas e todos e quaisquer tributos que onerem ou venham a onerar a presente transação.”; Cláusula 8ª (oitava): “8º O presente instrumento, em todos os seus termos, é feito em caráter IRREVOGAVEL e IRRETRATAVEL, renunciando os contratantes, expressamente, à faculdade de arrendimento concedida pelo artigo 1.095 do Código Civil Brasileiro, obrigando os herdeiros e sucessores das partes contratantes.”; Cláusula 10ª (décima): “10 - A escritura possessória será realizada assim que o comprador desejar.”; **8.** De acordo com consulta no site da Prefeitura Municipal de Caraguatatuba, em 23/11/2021, o imóvel conta com débitos de IPTU dos exercícios de 2018 a 2021, no valor total de R\$ 1.692,58 (um mil e seiscentos e noventa e dois reais e cinquenta e oito centavos); **9.** De acordo com consulta no site da Prefeitura Municipal de Caraguatatuba, em 23/11/2021, o imóvel conta com 10 parcelas vencidas, no valor total de R\$ 307,94 (trezentos

reais e noventa e quatro centavos) e uma parcela vincenda no valor de R\$ 30,78 (trinta reais e setenta e oito reais).

**DA VERIFICAÇÃO DOS DIREITOS OBJETO DO LEILÃO** - Constitui ônus dos interessados em participar da hasta pública examinar o **processo nº 0002224-23.2020.8.26.0126 da 01ª Vara Cível do Foro da Comarca de Caraguatatuba/SP**, bem como o imóvel cujos direitos estão sendo praxeados 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 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 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.

Os lanços e dizeres inseridos na sessão online correrão exclusivamente por conta e risco do usuário (artigo 279 das Normas Judiciais da E. Corregedoria Geral de Justiça).

**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.

Nos termos do artigo 895 do novo Estatuto de Processo Civil, com relação à **viabilidade de oferta de lance em prestação**, o interessado deverá ofertar proposta em valor da avaliação (para o caso do primeiro leilão) ou não inferior ao percentual acima determinado (para a hipótese do segundo leilão). A proposta conterà, em qualquer hipótese, oferta de pagamento de pelos menos vinte e cinco por cento do lance à vista e o saldo em até 30 (trinta) prestações, desde que ofertada caução idônea (bem móvel) ou por meio de hipoteca do próprio bem imóvel. Deve ser indicado o prazo, o indexador de correção monetária e as condições de pagamento de saldo. No caso de atraso de qualquer das prestações, incidirá multa de dez por cento sobre a soma da parcela inadimplida com as parcelas vincendas, sem prejuízo de pedido do credor de resolução da arrematação (artigo 895, §5º, do Estatuto Processual Civil). A apresentação de proposta não suspende o leilão. A proposta de pagamento de lance a vista sempre

prevalecerá sobre aquelas de valores parcelados. Havendo mais de uma proposta, deverão ser enviadas ao magistrado que analisará a preferência (artigo 895, §8º, do Estatuto Processual Civil).

A oferta de lance em prestação, feita nos termos do artigo 895, do CPC, será formalizada pelo(a) interessado(a) habilitado(a) a participar do leilão através do sistema gestor de leilões eletrônicos e será tornada pública no site do leilão, possibilitando a concorrência. Havendo lance para pagamento à vista do valor ofertado este prevalecerá sobre as propostas de lance em prestação, sendo que, a partir da existência de lance a vista ofertado no sistema, somente serão considerados em disputa no leilão lances feitos para pagamento à vista do valor ofertado.

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, aplica-se as normas pertinentes e decisão judicial, caso em que será apresentado o lance imediatamente anterior para apreciação do julgador.

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, as Normas de Serviço da Corregedoria Geral de Justiça do TJ/SP 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 (11) 98264-4222 e e-mail: [contato@alexandridisleiloes.com.br](mailto:contato@alexandridisleiloes.com.br).

Ficam intimados da penhora, avaliação e praxeamento do bem nos termos do presente edital **ANTONIO MARCOS SOUZA FARIAS** - CPF nº 277.146.268-01, **SUELI REIGADAS FRIA GARCIA** - CPF nº 014.248.738-43, bem como a **PREFEITURA MUNICIPAL DE CARAGUATATUBA/SP, EVENTUAIS OCUPANTES DO IMÓVEL** e demais 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 no momento de elaboração do presente edital. 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. Os bens serão vendidos no estado em que se encontram, sem garantias, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas. Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei. **AYRTON VIDOLIN MARQUES JÚNIOR** Juiz de Direito.