

**EDITAL DE LEILÃO JUDICIAL - 464/2021**

**EDITAL DE 1ª e 2ª PRAÇA** de bem imóvel e de intimação do executado **ESPÓLIO DE SPENCER ESPER** – CPF: 610.528.928-68 na figura de sua inventariante **ADRIANA PIFFER ESPER** – CPF: 268.377.468-04, e demais interessados.

O MM. Juiz de Direito **GILBERTO ALABY SOUBIHE FILHO** da **02ª 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 a ação ajuizada por **JOÃO MARTINS COSTA NETO** contra **ESPÓLIO DE SPENCER ESPER – Cumprimento de Sentença nº 0000320-66.2000.8.26.0126** 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, o Leiloeiro Público GEORGIOS ALEXANDRIDIS através do seu site de leilões eletrônicos ALEXANDRIDIS LEILÕES ([www.alexandridisleiloes.com.br](http://www.alexandridisleiloes.com.br)), levará a público leilão de venda e arrematação na **1ª Praça com início no dia 15 de fevereiro de 2.022, às 15h, e com término no dia 18 de fevereiro 2.022, 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 fevereiro de 2.022, às 15h, e com término no dia 23 de março de 2.022, 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 50% (cinquenta por cento) do valor da avaliação (artigo 891, parágrafo único, do CPC e decisão de fls. 898/899), o imóvel abaixo descrito conforme condições de venda constantes do presente edital.

**BEM IMÓVEL – UM TERRENO**, constituído pelos lotes números 19 (dezenove), 20 (vinte), 21 (vinte e um), 28 (vinte e oito), 29 (vinte e nove) e 30 (trinta) da quadra “D”, da planta do loteamento denominado “CIDADE JARDIM”, situado no Bairro Guaxinduba, perímetro urbano desta cidade e comarca de Caraguatatuba, medindo 36,00m (trinta e seis metros) de frente para a Rua dos Ipês; 60,00m (sessenta metros) do lado direito de quem do terreno olha para a rua, confrontando com os lotes nºs 18 (dezoito) e 31 (trinta e um); 60,00m (sessenta metros) do lado esquerdo, confrontando com os lotes nºs 22 (vinte e dois) e 27 (vinte e sete) e nos fundos mede .... 36,00m (trinta e seis metros) confrontando com a Alameda dos Alamos, para a qual também faz frente, encerrando a área de 2.160,00m<sup>2</sup> (dois mil, cento e sessenta metros quadrados). MATRICULAS NÚMEROS: 31.536, 31.537, 31.538, 31.545, 31.546 e 31.547 desta Comarca. Cadastrado pela Prefeitura de Caraguatatuba sob nº 04.191.007. **Matrícula do Imóvel nº 33.872, do Registro de Imóveis de Caraguatatuba.**

**ENDEREÇO:** Rua dos Ipês, lotes 19 a 21 e 28 a 30, Cidade Jardim, Caraguatatuba/SP. CEP: 11664-270, conforme certidão de dados cadastrais e valor venal do imóvel emitida pela Prefeitura de Caraguatatuba/SP.

**AVALIAÇÃO R\$ 2.743.500,00 (dois milhões, setecentos e quarenta e três mil e quinhentos reais) – válido para abril/2018**, 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 decisão de fls. 756/758 restou decidido que: “Portanto, defiro o pedido de substituição formulado pelo executado, de modo que a penhora recairá sobre o imóvel identificado pela matrícula n. 33.872 do CRI

local (fls. 749), cuja avaliação é de R\$2.300.000,00 a R\$ 3.187.000,00 (fls. 750/751).”;

**2.** Para fins de realização do leilão foi promovida a média aritmética entre as avaliações apresentadas pelo Executado às fls. 750/751 (autos físicos) correspondente às fls. 737/738 (autos digitalizados) tendo o valor da avaliação do imóvel para abril de 2018 o valor de R\$ 2.743.500,00 (dois milhões, setecentos e quarenta e três mil e quinhentos reais);

**3.** Conforme descrição promovida nas avaliações datadas de abril de 2018 de fls. 750/751 (autos físicos) correspondente às fls. 737/738 (autos digitalizados) o imóvel está “situado à Av. Dos Ipês, nº 1.821, Bairro Cidade Jardim, município de Caraguatatuba/SP”, consiste em “uma pousada em pleno funcionamento” tem “área total de 2.160,00M2 (dois mil cento e sessenta metros quadrados) com edificação comercial consistente em 36 aptos, piscina e estacionamento.” Fica a cargo do arrematante a verificação da localização exata do imóvel e das condições do imóvel objeto de leilão antes da arrematação;

**4.** No curso do processo foi noticiado o falecimento do Executado SPENCER ESPER – CPF: 610.528.928-68, sendo que conforme Acórdão de fls. 447/458 foi reconhecido que o mesmo “está devidamente representado nestes autos por sua inventariante, a também herdeira Adriana Piffer Esper (fls. 349).” Sendo que foi decidido às fls. 727 que: “Ainda não houve partilha nos autos do inventário. A inventariante deverá ser mantida no polo passivo, não havendo necessidade da inclusão dos herdeiros, nos termos dos artigos 75, VII; 76, I e II; 110 e 313, I c/c §1º, do CPC.”;

**5.** A inventariante do Espólio de SPENCER ESPER – CPF: 610.528.928-68 é ADRIANA PIFFER ESPER – CPF: 268.377.468-04 e que se faz representar nos autos por meio de advogados, conforme procuração de fls. 338.;

**6.** Consta dos autos que o processo de inventário dos bens deixados em razão do falecimento de SPENCER ESPER – CPF: 610.528.928-68, tramita perante a 3ª Vara Cível do Foro da Comarca de Caraguatatuba/SP, processo nº 0000176-19.2005.8.26.0126, sem notícia quanto a partilha de bens realizada.

**7.** Conforme petição de fls. 902/903 e memória de cálculo atualizado o Exequente JOÃO MARTINS COSTA NETO – CPF nº 001.158.538-48 informa que o débito em execução é de R\$ 2.889.476,85 (dois milhões, oitocentos e oitenta e nove mil e quatrocentos e setenta e seis reais e oitenta e cinco centavos);

**8.** Conforme matrícula nº 33.872, do Cartório de Registro de Imóveis de Caraguatatuba/SP, consta como proprietário do imóvel SPENCER ESPER casado pelo regime da separação de bens, anteriormente a Lei 6.515/77, consoante escritura de pacto antenupcial, lavrada nas notas do 1º Cartório da Comarca de Caraguatatuba, a fls. 33 do livro 29, em 25 de março de 1976, registrada sob nº 232, livro 3 – REGISTRO AUXILIAR, no Registro de Imóveis da Comarca de Caraguatatuba/SP, com MARILENE PIFFER ESPER – CPF: 592.071.248-15 e RG nº 4.462.003-SSP/SP, sendo que na contestação apresentada às fls. 42/45 o Executado SPENCER ESPER – CPF: 610.528.928-68 se declarou divorciado;

**9.** De acordo com consulta no site da Prefeitura Municipal de Caraguatatuba, em 10/11/2021 não há débitos de IPTU sobre o imóvel objeto de constrição judicial;

**10.** Em consulta realizada no sistema E-saj do Tribunal de Justiça de São Paulo, em 30/11/2021, constou a existência de recurso de agravo de instrumento nº 2210638-50.2018.8.26.0000, em trâmite perante 10ª Câmara de Direito Privado do TJ/SP, com acórdão prolatado nos seguintes termos: “AGRAVO DE INSTRUMENTO. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. OBRIGAÇÃO DE FAZER. Contrato de compra e venda de imóvel. Não entrega do bem pelo comprador (já falecido) ao vendedor, mediante a outorgada escritura. Multa pelo atraso fixada em outra demanda, no limite de R\$ 50.000,00. V. Acórdão transitado em julgado, impondo ao devedor a obrigação de pagar lucros cessantes de 0,5% ao mês a contar de 14/03/1997. Cálculos apresentados nos autos em outra ação, demandando adequação. Inexistência de provas, pela parte devedora, da efetiva entrega do bem, tendo o recorrente alegado que, até o momento da

interposição do recurso, não foi efetuada a transferência do imóvel na respectiva matrícula. Verificada a juntada tardia de petição protocolada pelo exequente, apta a afastar a preclusão. Espólio recorrido, embora intimado, não se manifestou em contraminuta. Decisão reformada. RECURSO PROVIDO” e com acórdão prolatado: “EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. Oposição pelas partes contra o V. Acórdão que deu provimento ao Agravo de Instrumento. INCIDENTE 50000. Alegação do exequente/agravante de omissão acerca do pedido de condenação do executado/agravado às penas por litigância de má-fé. Omissão verificada. De todo modo, não foi possível constatar nesta esfera recursal (agravo principal e embargos de declaração) eventual conduta desleal por parte do executado, o qual veiculou argumentos viáveis e amparados pela ampla defesa, em exercício regular de direito. Embargos acolhidos, com efeito integrativo. INCIDENTE 50001. PRELIMINAR. Arguição de nulidade do Acórdão por ausência de intimação do patrono. Nomes dos advogados cadastrados no agravo constaram nas procurações juntamente com o nome do patrono Fernando Tobias Frota Freire, restando incontroverso que receberam a intimação acerca do encaminhamento dos autos à mesa para julgamento presencial. Ausência de prova de que o patrono teria pleiteado nos autos que as publicações ocorressem apenas ou prioritariamente no respectivo nome. Arguição rejeitada. MÉRITO. Cálculos relativos ao valor do débito a comportar retificação. Juros de mora e correção monetária são matérias de ordem pública, podendo ser conhecidas até mesmo de ofício. Precedente desta Colenda Câmara. Cálculo prevendo incidência de juros desde março de 1997 sobre a indenização por privação mensal. Inadequação. Juros deverão ser computados sobre cada parcela individualmente, tendo como termo "a quo" a datada citação do devedor na ação de conhecimento, evitando um resultado significativamente maior do que o "quantum" efetivamente devido. Correção monetária, por outro lado, deverá incidir sobre cada parcela dos lucros cessantes (0,5% por mês de mora), independentemente da atualização decorrente dos reajustes ocorridos no valor venal do imóvel. Inexistência de "bis in idem". Cálculo do valor deverá considerar o valor venal proporcional, relativamente à unidade habitacional objeto da demanda. Termo final para a incidência da indenização por privação do uso do bem se deu em setembro de 2013, consoante reconhecido pelo MM. Juiz "a quo" em decisão irrecorrida, devendo os novos cálculos atentar ao atraso de 197 meses (e não de 254 meses).EMBARGOS 50000 ACOLHIDOS EM EFEITO INTEGRATIVO; EMBARGOS 50001 ACOLHIDOS COM EFEITO MODIFICATIVO.” Consta a interposição de recursos especiais que foram inadmitidos, com interposição de recurso tendo os autos sido remetidos ao Superior Tribunal de Justiça em 28/06/2021. **11.** Em consulta realizada no sistema E-saj do Tribunal de Justiça de São Paulo, em 30/11/2021, constou a existência de recurso de agravo de instrumento nº 2098020-60.2021.8.26.0000, em trâmite perante 10ª Câmara de Direito Privado do TJ/SP, em face da decisão de fls. 889/890 que determinou a realização do leilão judicial, sendo o recurso julgado com base na seguinte ementa: “AGRAVO DE INSTRUMENTO. Indenização por dano material. Cumprimento de sentença. Insurgência contra decisão que deferiu a alienação de imóvel penhorado e nomeou leiloeiro para realização de hasta pública. Manutenção. Celeridade processual. Prosseguimento do feitos e mostra como medida cabível. Decisão mantida. Adoção do art. 252 do RITJ. RECURSO DESPROVIDO.” Consta do referido recurso a interposição de recurso especial que foi inadmitido na origem em decisão disponibilizada no DJE de 26/10/2021, não constando a certificação de trânsito em julgado neste recurso até o momento de elaboração do presente edital.

**DA VERIFICAÇÃO DOS DIREITOS OBJETO DO LEILÃO** - Constitui ônus dos interessados em participar da hasta pública examinar o cumprimento de sentença nº **0000320-66.2000.8.26.0126** 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](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 on line correrão exclusivamente por conta e risco do usuário.

**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, o lance em prestações poderá ser ofertado no sistema até o encerramento do leilão.

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 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 (11) 98264-4222 e e-mail: [contato@alexandridisleiloes.com.br](mailto:contato@alexandridisleiloes.com.br).

Ficam **ESPÓLIO DE SPENCER ESPER** na figura de sua inventariante **ADRIANA PIFFER ESPER** – CPF: 268.377.468-04, **MARILENE PIFFER ESPER** – CPF: 592.071.248-15 e RG nº 4.462.003-SSP/SP, **EVENTUAIS OCUPANTES** bem como a **PREFEITURA MUNICIPAL DE CARAGUATATUBA/SP** e eventuais interessados, **INTIMADOS da penhora, avaliação e do praxeamento com base no presente edital**, caso não sejam localizados para a intimação pessoal, sendo que a publicação deste edital supre eventual insucesso das notificações pessoais e dos respectivos patronos. Consta dos autos haver recurso conforme descrito no presente edital, sendo que não consta causa pendente de julgamento. 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. **GILBERTO ALABY SOUBIHE FILHO** Juiz de Direito.