



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE MOGI DAS CRUZES

FORO DE MOGI DAS CRUZES

1ª VARA DA FAMÍLIA E DAS SUCESSÕES

Av. Candido Xavier de Almeida e Souza, 159, Horário de Atendimento:
das 12h:30min às 19h00min, Centro - CEP 08780-210, Fone: (11)

2823-8231, Mogi das Cruzes-SP - E-mail: mogicruzeslfam@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: **0010327-95.2017.8.26.0361**
Classe: Assunto: **Cumprimento de sentença - Alienação Judicial**
Exequente: **EDIVALDO NOVAIS**
Executado: **JOSENILDA CARDOSO CAROLINO**

Justiça Gratuita

EDITAL - 1ª E 2ª LEILÃO DO BEM ABAIXO DESCRITO, CONHECIMENTO DE EVENTUAIS INTERESSADOS NA LIDE E INTIMAÇÃO DO RÉU JOSENILDA CARDOSO CAROLINO, expedido nos autos da ação de Cumprimento de sentença - Alienação Judicial movida por EDIVALDO NOVAIS em face de JOSENILDA CARDOSO CAROLINO, PROCESSO Nº 0010327-95.2017.8.26.0361

O(A) MM. Juiz(a) de Direito da 1ª Vara da Família e das Sucessões, do Foro de Mogi das Cruzes, Estado de São Paulo, Dr(a). Ana Carmem de Souza Silva, na forma da Lei, etc.

FAZ SABER, aos que o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, que por este Juízo processam-se os autos do Cumprimento de sentença em que são partes EDIVALDO NOVAIS (EDVALDO NOVAIS) contra JOSENILDA CARDOSO CAROLINO - Processo nº 0010327-95.2017.8.26.0361 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 leilão eletrônico ALEXANDRIDIS LEILÕES (www.alexandridisleiloes.com.br) levará a público pregão de venda e arrematação na 1ª Praça com início no dia 29 de março de 2022, às 13h, e com término no dia 01 de abril de 2022, às 13h, 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 01 de abril de 2022, às 13h, e com término no dia 26 de abril de 2022, às 13h, 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 (artigo 891 do CPC e respeitável decisão de fls. 179/181), que deve ser monetariamente corrigido pelo índice do TJ/SP (Tabela Prática do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo), o imóvel abaixo descrito conforme condições de venda constantes do presente edital.

BEM – DIREITOS DECORRENTES DO COMPROMISSO DE VENDA E COMPRA DO IMÓVEL DE LOCALIZAÇÃO: RUA EULINA ROSA DOS SANTOS, nº 140 – Lote nº 31 – Quadra “L”- Loteamento “Vila Municipal” – Perímetro Urbano do Distrito de Brás Cubas. Imóvel: UM TERRENO composto do lote nº 31 da quadra “L” do Loteamento “Vila Municipal”, perímetro urbano do distrito de Brás Cubas, deste Município e Comarca, assim descrito e caracterizado: localiza-se no alinhamento da Rua Eulina Rosa dos Santos, distante 42,50m da intersecção dos alinhamentos da citada rua com a Rua 11 (onze), medindo 5,00m de frente para a Rua Eulina Rosa dos Santos; 25,00m da frente aos fundos pelo lado direito, onde faz divisa com o lote 30; 25,00m do lado esquerdo onde faz divisa com o lote 32; 5,00m nos fundos onde faz divisa



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE MOGI DAS CRUZES

FORO DE MOGI DAS CRUZES

1ª VARA DA FAMÍLIA E DAS SUCESSÕES

Av. Candido Xavier de Almeida e Souza, 159, Horário de Atendimento:
das 12h:30min às 19h00min, Centro - CEP 08780-210, Fone: (11)
2823-8231, Mogi das Cruzes-SP - E-mail: mogicruzeslfam@tjsp.jus.br

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

com o lote 14, totalizando uma área de 125,00m². Área total da construção 153,83m². Inscrição Municipal 25.138.031.000-8. Matrícula do imóvel nº 70.331, do 02º Registro de Imóvel de Mogi das Cruzes/SP.

ENDEREÇO: Rua Eulina Rosa dos Santos, nº 140, Vila Municipal, Mogi das Cruzes/SP, CEP: 08747-010.

AVALIAÇÃO: R\$ 353.030,31 (trezentos e cinquenta e três mil, trinta reais e trinta e um centavos) – válido para janeiro/2022, que será atualizado na data do leilão conforme Tabela DEPPE – Tabela Prática para cálculo de atualização monetária dos débitos judiciais do TJ/SP.

OBSERVAÇÕES, ÔNUS E GRAVAMES: 1. De acordo com o Laudo de Avaliação de fls. 119/163, o imóvel foi avaliado em R\$ 291.200,19 (duzentos e noventa e um mil, duzentos reais e dezenove centavos) – válido para novembro/2018; 2. Nos termos da respeitável decisão de fls. 179/181, deve constar no presente edital, além de todos os requisitos estabelecidos no artigo 887 do Código de Processo Civil, que: “os bens serão vendidos no estado de conservação em que se encontram, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas. O arrematante arcará com os débitos pendentes que recaiam sobre o bem, exceto os decorrentes de débitos fiscais e tributários conforme o artigo 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional, e exceto os débitos de condomínio (que possuem natureza *propter rem*), os quais ficam sub-rogados no preço da arrematação. O interessado em adquirir o bem penhorado em prestações poderá apresentar: (i) até o início da primeira etapa, proposta por valor não inferior ao da avaliação; (ii) até o início da segunda etapa, proposta por valor que não seja inferior a 60% do valor de avaliação atualizado ou 80% do valor de avaliação atualizado, caso se trate de imóvel de incapaz;” 3. Conforme informação prestada pela Prefeitura de Mogi das Cruzes/SP em 20/01/2022, por meio de contato telefônico, o imóvel localizado na Rua Eulina Rosa dos Santos, nº 140, Vila Municipal, Mogi das Cruzes/SP, CEP: 08747-010 está cadastrado sob o nº 25.138.031.000-8; 4. De acordo com Certidão Negativa de Débitos Imobiliários de obtida através do Site da Prefeitura de Mogi das Cruzes/SP, em 20/01/2022, não recaem sobre o bem imóvel, dívidas de IPTU; 5. Segundo a certidão de matrícula do imóvel, o mesmo tem como proprietário o MUNICÍPIO DE MOGI DAS CRUZES – CNPJ nº 46.523.270/0001-88, sendo que às fls. 206/208, consta o contrato de compromisso de venda e compra, não levado a registro, em que o proprietário MUNICÍPIO DE MOGI DAS CRUZES – CNPJ nº 46.523.270/0001-88 compromissou o imóvel a venda a EDVALDO NOVAIS – CPF nº 300.535.898-40, oficiado o município para informar a respeito da quitação do débito, às fls. 216/220 dos autos consta a resposta ao ofício informando que “faltam 99 parcelas a serem pagas do período de 07/2017 – 10/2025, com valor nominal total de R\$ 4.295,94 (quatro mil, duzentos e noventa e cinco reais e noventa e quatro centavos), que poderá sofrer reajustes de acordo com o índice de atualização monetária dos meses à frente.” 6. Conforme entendimento fixado no julgamento do no recurso de Apelação nº 1003679-24.2013.8.26.0361 TJ/SP: “ACÇÃO DE EXTINÇÃO DE CONDOMÍNIO – Bem pertencente a ex-companheiros – Partilha efetuada nos autos da ação de reconhecimento e dissolução de união estável em que litigaram as partes – Possibilidade de alienação judicial dos direitos sobre imóvel decorrentes de contrato de compromisso de compra e venda – Aplicação dos artigos 1117, inciso II e 1118, do Código de Processo Civil c/c artigos 1320 e 1322 do Código Civil vigente – A partilha converteu a comunhão em condomínio, que pode ser extinto a qualquer tempo – Direitos sobre imóvel constituem bem indivisível – Devida a alienação por hasta pública, sendo assegurado o exercício do direito de preferência a qualquer dos condôminos – Valores devidos pela ré ao autor a título de aluguéis pelo uso exclusivo do bem comum e de contribuição proporcional para pagamento do preço do imóvel compensam-se com as despesas de IPTU a



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE MOGI DAS CRUZES

FORO DE MOGI DAS CRUZES

1ª VARA DA FAMÍLIA E DAS SUCESSÕES

Av. Candido Xavier de Almeida e Souza, 159, Horário de Atendimento:
das 12h:30min às 19h00min, Centro - CEP 08780-210, Fone: (11)

2823-8231, Mogi das Cruzes-SP - E-mail: mogicruzeslfam@tjsp.jus.br

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

serem arcadas exclusivamente pela ré por força de determinação do Juízo a quo – Recurso parcialmente provido.”; 7. O MUNICÍPIO DE MOGI DAS CRUZES – CNPJ nº 46.523.270/0001-88 às fls. 270 requereu a intimação do Exequente para que providenciasse “o pagamento das parcelas atrasadas (desde 30/11/2019, doc. Anexe, para possibilitar o prosseguimento do leilão judicial”, na medida em que conforme documento de fls. 271 relativo à manifestação do Direito de Regularização Fundiária da Coordenadoria de Habitação da Prefeitura de Mogi das Cruzes “Conforme se apurou, o compromissário comprador Edivaldo Novais não preencheu todos os requisitos necessários à outorga da escritura definitiva, haja vista que deixou de efetuar o pagamento das prestações desde 30/11/2019, constituindo causa de rescisão do instrumento de compra e venda, nos termos da Cláusula 6ª do aludido contrato e §5º do artigo 1º, da Lei Municipal nº 4.883/99.” Conforme restou decidido às fls. 287: “Por ora, dê-se ciência à Prefeitura Municipal de Mogi das Cruzes acerca da manifestação do exequente de fls. 285/286, noticiando a impossibilidade do pagamento das parcelas de forma imediata. Deverão, ainda, o Município e a executada, no prazo de cinco dias, se manifestar acerca do requerimento formulado pelo exequente para pagamento do valor devido à Prefeitura Municipal de Mogi das Cruzes com o produto de eventual arrematação, valendo o silêncio como concordância. No silêncio ou manifestada concordância de forma expressa, intime-se o leiloeiro já designado para incluir a referida informação no edital e designar novas datas.” 8. Conforme petição de fls. 297/301 da Prefeitura Municipal de Mogi das Cruzes a COORDENADORIA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO informa que “o beneficiário Edvaldo Novais compromissário comprador do imóvel sito na Rua Eulina Rosa dos Santos, no Loteamento Vila Municipal, do total de 120 prestações efetuou o último pagamento da parcela nº 23 em 30/10/2019, restando 97 parcelas em débito. Em razão de composição para pagamento de saldo devedor, restam ao aludido beneficiário 11 parcelas no valor de R\$ 120,22 e 86 parcelas no valor de R\$ 31,78, que totalizam a quantia de R\$ 4.055,50. Quanto ao pagamento da quantia restante acima referida, ao final do leilão judicial, não temos nada a opor, sendo no momento oportuno emitidos os carnês por esta Coordenadoria de Habitação para antecipação de quitação do saldo devedor.”

DA VERIFICAÇÃO DOS DIREITOS OBJETO DO LEILÃO - Constitui ônus dos interessados em participar da hasta pública examinar o Processo nº 0010327-95.2017.8.26.0361 da 01ª Vara da Família e das Sucessões do Foro da Comarca de Mogi Das Cruzes/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.

OS 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



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE MOGI DAS CRUZES

FORO DE MOGI DAS CRUZES

1ª VARA DA FAMÍLIA E DAS SUCESSÕES

Av. Candido Xavier de Almeida e Souza, 159, Horário de Atendimento:
das 12h:30min às 19h00min, Centro - CEP 08780-210, Fone: (11)
2823-8231, Mogi das Cruzes-SP - E-mail: mogicruzeslfam@tjsp.jus.br

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

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.

Conforme decisão de fls. 255/256 restou decidido que: “9. Finalmente, anoto às partes que nos casos de remição ou desistência do leilão, a parte que remiu ou desistiu deverá arcar com os custos do leiloeiro. Ainda, se houver composição, as partes deverão declinar em sua minuta de acordo quem arcará com os custos do leiloeiro, sob pena de o executado suportá-lo integralmente. Os lances 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, 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



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE MOGI DAS CRUZES
FORO DE MOGI DAS CRUZES
1ª VARA DA FAMÍLIA E DAS SUCESSÕES

Av. Candido Xavier de Almeida e Souza, 159, Horário de Atendimento:
 das 12h:30min às 19h00min, Centro - CEP 08780-210, Fone: (11)
 2823-8231, Mogi das Cruzes-SP - E-mail: mogicruzes1fam@tjsp.jus.br
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

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 email: contato@alexandridisleiloes.com.br.

Ficam JOSENILDA CARDOSO CAROLINO - CPF nº 300.539.708-45, MUNICÍPIO DE MOGI DAS CRUZES – CNPJ nº 46.523.270/0001-88, EVENTUAIS OCUPANTES DO IMÓVEL e eventuais 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, salvo os mencionados nas observações deste edital. "O arrematante arcará com os débitos pendentes que recaiam sobre o bem, exceto os decorrentes de débitos fiscais e tributários conforme o artigo 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional, e exceto os débitos de condomínio (que possuem natureza *propter rem*), 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. Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei.

NADA MAIS. Dado e passado nesta cidade de Mogi das Cruzes, aos 22 de fevereiro de 2022.

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