

EDITAL DE LEILÃO JUDICIAL – 484/2022

EDITAL DE 1ª e 2ª PRAÇA de bem imóvel e de intimação dos executados **EDUARDO PAULINO** – CPF nº 115.805.118-21, **ALFA CARAGUATATUBA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.** - CNPJ nº 62.658.083/0001-68 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 do Cumprimento de Sentença ajuizado por **ANDRÉ LUIZ DE OLIVEIRA BARROS** contra **EDUARDO PAULINO e OUTRO – Processo nº 0008357-18.2019.8.26.0126** e que foi designada a venda do bem imóvel 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 – JUCESP nº 914, através de seu site de leilões eletrônicos ALEXANDRIDIS LEILÕES (www.alexandridisleiloes.com.br) levará a público pregão de venda e arrematação na **1ª Praça com início no dia 05 de abril de 2.022, às 13h00, e com término no dia 08 de abril de 2.022, às 13h00**, entregando-o a quem mais der valor igual ou superior ao da avaliação atualizada, ficando desde já designado para a **2ª Praça com início no dia 08 de abril de 2.022, às 13h00, e com término no dia 05 de maio de 2.022, às 13h00**, 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 do CPC e respeitável decisão de fls. 244/246), 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.

IMÓVEL – Um lote de terreno sob o nº 7 (sete) da quadra “JJ” da planta dos terrenos do loteamento denominado VILA OCEANICA, situado na Praia da Lagoa, município e comarca de Caraguatatuba, Estado de São Paulo, medindo dito terreno 31,00metros de frente para a Estrada de Rodagem Estadual que vai de Caraguatatuba para São Sebastião por 38,00metros da frente aos fundos do seu lado esquerdo, onde confina com o lote nº 6; 26,00metros do lado direito, onde confina com parte do lote nº 8, tendo 29,00metros na linha dos fundos, onde confina com parte do lote nº 5, encerrando a área de 928,00m2.. Transcrição nº 248 do Registro de Imóveis de São Sebastião. Inscrição Municipal nº 09.005.020. **Matrícula do Imóvel nº 15.529, do Cartório de Registro de Imóveis de Caraguatatuba.**

ENDEREÇO: Avenida José Herculano nº 3763, Lote 7, Quadra JJ, Vila Oceânica, Caraguatatuba/SP, CEP: 11666-000.

AVALIAÇÃO: R\$ 660.000,00 (seiscentos e sessenta mil reais) - válido para o mês de agosto de 2.020, conforme avaliação de fls. 131/133, 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. De acordo com o Auto de Avaliação de fls. 131/133, “AVALIO, POR ESTIMATIVA, EM R\$ 480.000,00 (quatrocentos e oitenta mil reais) o lote 07 da Quadra JJ, da planta do loteamento denominado Vila Oceânica e em R\$ 180.000,00 (cento e oitenta mil reais) a casa nele construída, totalizando R\$ 660.000,00 (seiscentos e sessenta mil reais).” em 27 de agosto de 2020; **2.** Nos termos da Av. 03/15.529 restou consignado que: (I) a proprietária ZARZUR EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., passou a denominar-se

DELLTA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., mantido o CNPJ nº 62.658.083/0001-68, (II) a proprietária DELLTA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., passou a denominar-se ALFA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., mantido o CNPJ nº 62.658.083/0001-68, (III) a proprietária ALFA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., passou a denominar-se ALFA-SJCAMPOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., mantido o CNPJ nº 62.658.083/0001-68, (IV) a proprietária ALFA-SJCAMPOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., passou a denominar-se ALFA CARAGUATATUBA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., mantido o CNPJ nº 62.658.083/0001-68; **3.** Conforme consulta realizada junto ao site da Receita Federal na data de 16/02/2022, o CNPJ nº 62.658.083/0001-68 se encontra vinculado a empresa ALFA-CARAGUATATUBA EMPREENDIMENTO IMOBILIARIOS LTDA.; **4.** Nos termos da Av. 04/15.529, consta penhora oriunda da Execução Fiscal nº 0506053-96.2013.8.26.0126, ajuizada pelo MUNICÍPIO DE CARAGUATATUBA – CNPJ nº 46.482.840/0001-39 em face de ALFA CARAGUATATUBA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS ME. – CNPJ nº 62.658.083/0001-68, em trâmite perante o SERVIÇO DO ANEXO FISCAL DO FORO DA COMARCA DE CARAGUATATUBA/SP; **5.** Nos termos da Av. 05/15.529, consta penhora oriunda da presente demanda; **6.** Nos termos da Av. 06/15.529, o imóvel foi objeto de ARRESTO para garantia da Execução Fiscal nº 1503696-24.2016.8.26.0126 ajuizada pelo MUNICÍPIO DE CARAGUATATUBA – CNPJ nº 46.482.840/0001-39 contra ALFA CARAGUATATUBA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA ME. - CNPJ nº 62.658.083/0001-68, em trâmite perante o SAF – Serviço Anexo das Fazendas da Comarca de Caraguatatuba/SP; **7.** Nos termos da decisão de fls. 228/229, restou decidido que: “Deste modo, a alegação de erro na avaliação do Oficial de Justiça não pode ser recebida como fundamentada e, portanto, não perfaz a hipótese permissiva do art. 873, I, do CPC, de tal forma que a rejeito, homologando a avaliação elaborada pelo Oficial de Justiça de fls. 131/133, que aponta o valor total de R\$ 660.000,00 (seiscentos e sessenta mil reais).”; **8.** Conforme certidão de valor venal do imóvel de inscrição cadastral nº 09.005.020 o endereço do imóvel é Av. José Herculano nº 3763 – V. Oceânica - Quadra: JJ - Lote: 7, Caraguatatuba/SP, com área do terreno de 928,00m2 e área construída de 136,00m2; **9.** Conforme demonstrativo de débitos IPTU recebido por e-mail enviado pela Prefeitura Municipal de Caraguatatuba (setor de Dívida Ativa, e-mail: dividaativa.fazenda@caraguatatuba.sp.gov.br) na data de 15/02/2022, recaem sobre o bem imóvel, débitos de IPTU dos anos de 2003 a 2022 e Taxa do Lixo dos anos de 2005 a 2006 que totalizam o importe de R\$ 111.068,69 (cento e onze mil, sessenta e oito reais e sessenta e nove centavos), com demandas de execuções fiscais ajuizadas; **10.** Conforme decisão de fls. 244/246 em conformidade com a planilha de débitos judiciais de fls. 247/248, restou decidido que: “Efetuei o cálculo correto e atualizado para 29/11/2021 (segunda planilha que segue juntada), sendo o saldo atual em execução de R\$ 182.630,78”. (cento e oitenta dois mil, seiscentos e trinta reais e setenta e oito centavos); **11.** Conforme restou decidido às fls. 244/246: “O arrematante arcará 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.”

DA VERIFICAÇÃO DOS DIREITOS OBJETO DO LEILÃO - Constitui ônus dos interessados em participar da hasta pública examinar o processo nº **0008357-18.2019.8.26.0126** - 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 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.

Conforme decisão de fls. 244/246 restou decidido que: “Na hipótese de que o leilão venha a ser suspenso ou cancelado em razão de acordo entre as partes ou por pagamento, 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 (que fica desde logo arbitrada).”

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, 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 Código de Processo Civil, 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.

Ficam intimados da penhora, avaliação e da presente expropriação os Executados **EDUARDO PAULINO** – CPF nº 115.805.118-21, **ALFA CARAGUATATUBA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.** - CNPJ/MF nº 62.658.083/0001-68, os interessados **JOAQUIM TADEU DE PADUA** – CPF nº 371.456.818-20, **SINIRA CECÍLIA BANIK DE PÁDUA** – CPF nº 159.572.968-21, **EVENTUAIS OCUPANTES DO IMÓVEL**, bem como a **MUNICÍPIO DE CARAGUATATUBA** – CNPJ nº 46.482.840/0001-39 e **eventuais interessados**, 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. Conforme decisão de fls. 244/246 restou decidido que: “O arrematante arcará 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.” 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 às despesas gerais relativas à desmontagem, transporte e transferência patrimonial dos bens arrematados transferência de propriedade, baixa de gravames e imissão na posse serão de

responsabilidade do arrematante. 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. **AYRTON VIDOLIN MARQUES JÚNIOR** Juiz de Direito.