

EDITAL DE LEILÃO JUDICIAL – 492/2022

EDITAL DE 1ª e 2ª PRAÇA de bens imóveis e de intimação da executada **P.V. IMÓVEIS E INCORPORADORA LTDA** – CNPJ nº 52.027.638/0001-40e 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 ajuizada por **NOBERTO LEMOS ME.** contra **P.V. IMÓVEIS E INCORPORADORA LTDA.** – **Processo nº 1006418-49.2020.8.26.0126 - Carta Precatória Cível** e que foi designada a venda dos bens imóveis descritos 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 07 de junho de 2.022, às 13h00, e com término no dia 10 de junho 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 10 de junho de 2.022, às 13h00, e com término no dia 05 de julho 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. 22/23), que deve ser monetariamente corrigido pelo índice do TJ/SP (Tabela Prática do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo), os imóveis abaixo descritos conforme condições de venda constantes do presente edital.

IMÓVEL: Lote nº 08, da quadra nº 15, do Loteamento denominado “**JARDIM IMPERIAL**”, nesta cidade, medindo 10,51m. de frente para a Rua 10; 29,00m. do lado esquerdo, de quem da Rua 10 olha para o lote, onde confronta com o lote nº 07; 29,00m. do lado direito, onde confronta com o lote nº 09 e, 15,00m. nos fundos, onde confronta com os lotes nºs 16 e17, perfazendo a área de 363,96m2. Inscrição Municipal nº 08.631.008. **Matrícula do Imóvel nº 54.767, do Registro de Imóveis de Caraguatatuba/SP.**

ENDEREÇO: Rua Dez, nº 0, Quadra nº 15, nº Lote 08, Jardim Imperial, Massaguaçu, Caraguatatuba/SP.

AValiação: R\$ 100.000,00 (cem mil reais) - válido para o mês de agosto de 2.016, 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. A presente Carta Precatória tem como origem de sua expedição o Processo nº 5001539-58.2017.8.21.000, sendo o Juízo deprecante a 02ª Vara Cível do Foro Central da Comarca de Porto Alegre/RS; **2.** Conforme decisão constante no “Evento 99, DESPADEC1, Página 1” (fls. 611) e termo de penhora localizado em “Evento 20, TERMOPENH1, Página 1” (fls. 447), substituído pelo termo de penhora apresentado em “Evento 126, TERMOPENH1, Página 1” (fls. 650) dos autos do Processo nº 5001539-58.2017.8.21.0001 da 02ª Vara Cível da Comarca de Porto Alegre/RS, foi atribuída a avaliação de R\$ 100.000,00 (cem mil reais) a cada um dos imóveis penhorados; **3.** Conforme informado pela Prefeitura Municipal de Caraguatatuba em 08/03/2022, através de resposta ao e-mail enviado à dividaativa.fazenda@caraguatatuba.sp.gov.br (setor de Dívida Ativa do Município de

Caraguatatuba), o imóvel se encontra cadastrado sob o nº 08.631.008; **4.** Conforme demonstrativo de débitos de IPTU, recebido na data de 08/03/2022 por e-mail enviado pela Prefeitura Municipal de Caraguatatuba (setor de Dívida Ativa, e-mail: dividaativa.fazenda@caraguatatuba.sp.gov.br), recaem sobre o bem imóvel, débitos de IPTU dos anos de 1991 a 2021 que totalizam o importe de R\$ 19.932,94 (dezenove mil, novecentos e trinta e dois reais e noventa e quatro centavos), já com execuções fiscais ajuizadas; **5.** Conforme consulta realizada no site da Prefeitura Municipal de Caraguatatuba em 07/03/2022, referente ao exercício de 2022, recai sobre o imóvel uma parcela única de IPTU no valor de R\$ 213,34 (duzentos e treze reais e trinta e quatro centavos) com vencimento para 10/03/2022, ou, ainda, 01 (uma) parcela vencida, no valor de R\$ 22,52 (vinte e dois reais e cinquenta e dois centavos) e 09 (nove) parcelas no valor de R\$ 22,45 (vinte e dois reais e quarenta e cinco centavos) cada uma, totalizando o valor de R\$ 202,05 (duzentos e dois reais e cinco centavos); **6.** Conforme petição constante no “Evento 155, PET1, Página 1” - Processo nº 5001539-58.2017.8.21.0001 da 02ª Vara Cível da Comarca de Porto Alegre/RS, o débito exequendo atualizado é de R\$ 354.178,43 (trezentos e cinquenta e quatro mil, cento e setenta e oito reais e quarenta e três centavos) para fevereiro de 2022; **7.** Conforme Av. 03/54.767, em razão de ordem exarada pelo Tribunal Regional do Trabalho da 04ª Região – Posto Avançado da Justiça do Trabalho de Capão da Canoa – Torres/RS - Processo nº 00217978620165040211, foi determinada a DECRETAÇÃO DE INDISPONIBILIDADE DOS BENS da proprietária P.V. IMÓVEIS E INCORPORADORA LTDA. – CNPJ nº 52.027.638/0001-10; **8.** Conforme fls. 22/23 da presente demanda, restou decidido que “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 os débitos de condomínio (pela natureza *propter rem*), os quais ficam sub-rogados no preço da arrematação.”; **9.** Nos termos da decisão de fls. 38 da presente demanda: “Ciente quanto à substituição de penhora (fls. 34-36), sendo excluído o imóvel de matrícula 24.867, com a inclusão do imóvel de matrícula 54.767, ambos do Registro de Imóveis de Caraguatatuba/SP. Portanto, a alienação terá como objeto os imóveis objetos das matrículas 52.180, 58.538, 61.479 e 54.767, todos do Registro de Imóveis de Caraguatatuba. Comunique-se ao leiloeiro para início dos trabalhos.”.

DA VERIFICAÇÃO DOS DIREITOS OBJETO DO LEILÃO - Constitui ônus dos interessados em participar da hasta pública examinar o processo nº **1006418-49.2020.8.26.0126** da 01ª Vara Cível do Foro da Comarca de Caraguatatuba/SP, bem como o Processo nº 5001539-58.2017.8.21.000, sendo o Juízo deprecante a 02ª Vara Cível do Foro Central da Comarca de Porto Alegre/RS e 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. 22/23 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.”

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 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 Ficam intimados da penhora, avaliação e praxeamento do bem imóvel nos termos do presente edital **P.V. IMÓVEIS E INCORPORADORA LTDA** – CNPJ nº 52.027.638/0001-40, **EVENTUAIS OCUPANTES DO IMÓVEL**, bem como a **PREFEITURA MUNICIPAL DE CARAGUATUBA** 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. 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.