

EDITAL DE LEILÃO JUDICIAL – 511/2022

EDITAL DE 1ª e 2ª PRAÇA de bem imóvel e de intimação dos executados **OMAR ALI KANBOUR** – CPF nº 111.880.748-06, **MÔNICA KISS NASCIMENTO KANBOUR** – CPF nº 293.192.098-39, **OMAR ALI KANBOUR LANCHES ME** – CNPJ nº 11.604.548/0001-67 (**também conhecida como KHALIFA RESTAURANTE ÁRABE BRASILEIRO LTDA-ME**) e demais interessados.

O MM. Juiz de Direito **AYRTON VIDOLIN MARQUES JUNIOR** 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 **VLADIMIR CHVOJKA JUNIOR** contra **OMAR ALI KANBOUR e outros – processo nº 0006785-32.2016.8.26.0126** 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 leilão eletrônico ALEXANDRIDIS LEILÕES (www.alexandridisleiloes.com.br) levará a público pregão de venda e arrematação na **1ª Praça com início no dia 16 de agosto de 2.022, às 13h30 e com término no dia 19 de agosto de 2.022, às 13h30**, entregando-o a quem mais der valor igual ou superior ao da avaliação atualizado, ficando desde já designado para a **2ª Praça com início no dia 19 de agosto de 2.022, às 13h30 e com término no dia 13 de setembro de 2.022, 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 a 50% (cinquenta por cento) do valor da avaliação (artigo 891 do CPC e decisão de fls. 469/470), 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 sem benfeitorias sob nº 20 da quadra 44 no lugar denominado Jardim Aruan, no município, comarca e Cartório de Registro de Imóveis de Caraguatatuba, neste Estado, o qual mede:-quinze metros de frente para a Avenida da Divisa, atual Avenida Guarda M.Juarez, por vinte e nove metros e setenta centímetros, do lado esquerdo, confinando aí com a rua J, atual Rua Duarte da Costa, para a qual faz esquina; por vinte e nove metros e noventa centímetros, do lado direito, confinando com o lote 19, tendo nos fundos a largura de quinze metros, confiando com o lote 1, todos da mesma quadra, encerrando a área de 447,00metros quadrados. Transcrição nº 2260 do Registro de Imóveis desta comarca. **Matrícula do imóvel nº 8.507 do Cartório de Registro de Imóveis de Caraguatatuba e cadastrado pela Prefeitura de Caraguatatuba sob nº 03192020**

ENDEREÇO: Rua Guarda Mirim Juarez, 590, Indaiá, Caraguatatuba/SP. CEP: 116650-340.

AVALIAÇÃO: R\$ 1.182.990,67 (um milhão, cento e oitenta e dois mil, novecentos e noventa reais e sessenta e sete centavos) – válido para junho de 2022 com base no índice disponível no momento de elaboração deste edital e que será novamente 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. 419/422, o imóvel foi avaliado em R\$ 990.100,00 (novecentos e noventa mil e cem reais) – válido para outubro/2020; **2.** Conforme certidão positiva de débitos obtida através do site da Prefeitura Municipal de Caraguatatuba em 09/06/2022, existem Tributos Imobiliários vinculados ao imóvel, no entanto, não consta em referida certidão, qualquer conteúdo

descritivo a respeito da origem de tais débitos, valores e exercícios de origem; **3.** Conforme e-mail recebido da Prefeitura Municipal de Caraguatatuba em 09/06/2022 recai sobre o imóvel débitos de IPTU do exercício de 2022 no valor total de R\$ 1.569,78 (hum mil, quinhentos e sessenta e nove reais e setenta e oito centavos), no total de 10 (dez) parcelas, sendo 3(três) vencidas no valor somado de R\$ 484,01 (quatrocentos e oitenta e quatro reais e um centavo) e 7(sete) vincendas no valor cada de R\$ 155,11 (cento e cinquenta e cinco reais e onze centavos) e recai sobre o imóvel possui débitos de IPTU do exercício de 2015 a 2021, já com ações ajuizadas e que totalizam o montante de R\$ 11.955,80 (onze mil, novecentos e cinquenta e cinco reais e oitenta centavos); **4.** Conforme AV.04/8.507 consta a averbação do prédio sob nº 509 da Avenida Guarda Mirim Juarez contendo as seguintes dependências: dois dormitórios, dois banheiros, copa-cozinha encerrando a párea de 49,40m2; **5.** Conforme R.9/8.507 o imóvel foi adquirido por OMAR ALI KAMBOUR – CPF nº 111.880.748-06 na proporção de 60% (sessenta por cento) e por MÔNICA KISS NASCIMENTO – CPF nº 293.192.098-39 na proporção de 40% (quarenta por cento); **6.** Conforme Av.10/8.507 restou consignado que os proprietários OMAR ALI KAMBOUR – CPF nº 111.880.748-06 e MÔNICA KISS NASCIMENTO – CPF nº 293.192.098-39 casaram-se em 25/04/2003, pelo regime da comunhão parcial de bens, passando ela a assinar MÔNICA KISS NASCIMENTO KANBOUR – CPF nº 293.192.098-39; **7.** Conforme AV.11/8.507 consta a penhora oriunda deste processo; **8.** Conforme Av.12/8.507 consta a penhora oriunda do processo de execução civil nº 0006821-74.2016.8.26.0126 que tramita perante a 01ª Vara Cível do Foro da Comarca de Caraguatatuba, tendo como exequente RICARDO AUGUSTO DE MELO MALTA – CPF nº 286.972.538-88 e como executados OMAR ALI KANBOUR – CPF nº 111.880.748-06, MÔNICA KISS NASCIMENTO KANBOUR – CPF nº 293.192.098-39; **9.** Conforme AV.13/8.507 restou consignado, nos termos do artigo 828, do CPC, que foi distribuída a ação de Execução de Título Extrajudicial, processo nº 1001031-92.2016.8.26.0126, em trâmite perante a 03ª Vara Cível do Foro da Comarca de Caraguatatuba/SP, em que são partes VEIBRÁS IMPORTAÇÃO E COMÉRCIO LTDA. – CNPJ nº 60.187.853/0008-82 como autora em face dos proprietários OMAR ALI KANBOUR – CPF nº 111.880.748-06, MÔNICA KISS NASCIMENTO KANBOUR – CPF nº 293.192.098-39; **10.** Conforme restou decidido às fls. 414 “Fls. 412/413: Ante a consulta do senhor Oficial de Justiça, observo que a fotografia apresentada demonstra que a metragem é superior à regularizada documentalmente, razão pela qual deverá ser considerado o tamanho do imóvel informado pelo executado, ou seja, 275 m2.” Sendo que o auto de avaliação de fls. 419/422, conforme certidão de fls. 418 o Sr. Oficial de Justiça promoveu a avaliação do imóvel “levando-se em conta ainda a sua localização, as benfeitorias publicas existentes no entorno, e do seu tamanho de 275,00m2, CONSIDERADO pelo MM Juiz do Feito em despacho de fls 414”; **11.** Conforme decisão de fls. 469/470 foi deferida a habilitação do crédito do credor RICARDO AUGUSTO DE MELO MALTA – CPF nº 286.972.538-88 decorrente do processo de cumprimento de sentença, processo nº 0006821-74.2016.8.26.0126, em trâmite perante a 01ª Vara Cível do Foro da Comarca de Caraguatatuba/SP, que conforme petição de fls. 445/446 o crédito é no valor de R\$ 23.073,68 (vinte e três mil e setenta e três reais e sessenta e oito centavos) atualizado até novembro/2021; **12.** Conforme planilha de fls. 460 o débito em execução na presente demanda é de R\$ 114.039,88 (cento e quatorze mil e trinta e nove reais e oitenta e oito centavos) até o mês de novembro de 2.021; **13.** Conforme decisão de fls. 469/470, 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”; **14.** Conforme consulta junto à Receita Federal a empresa Executada OMAR ALI KANBOUR LANCHES ME – CNPJ nº 11.604.548/0001-67 é denominada em seus registros como KHALIFA RESTAURANTE ÁRABE BRASILEIRO LTDA-ME)

DA VERIFICAÇÃO DOS DIREITOS OBJETO DO LEILÃO - Constitui ônus dos interessados em participar da hasta pública examinar o processo nº **0006785-32.2016.8.26.0126** da **01ª** Vara Cível 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.

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 lances 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 lances. 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. 469/470 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 lances e dizeres inseridos na sessão on line 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 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, **OMAR ALI KANBOUR** – CPF nº 111.880.748-06, **MÔNICA KISS NASCIMENTO KANBOUR** – CPF nº 293.192.098-39, **OMAR ALI KANBOUR LANCHES ME** – CNPJ nº 11.604.548/0001-67 (**também conhecida como KHALIFA RESTAURANTE ÁRABE BRASILEIRO LTDA-ME**), **RICARDO AUGUSTO DE MELO MALTA** – CPF nº 286.972.538-88, **VEIBRÁS IMPORTAÇÃO E COMÉRCIO LTDA.** – CNPJ nº 60.187.853/00018-82, **EVENTUAIS OCUPANTES DO IMÓVEL** bem como a **PREFEITURA 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.** Não consta dos autos haver recurso ou 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 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, 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 (art. 258 das Normas Judiciais da E. Corregedoria Geral de Justiça). Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei. **AYRTON VIDOLIN MARQUES JUNIOR** Juiz de Direito.