

EDITAL DE LEILÃO JUDICIAL – 512/2022

EDITAL DE 1ª e 2ª PRAÇA de bem imóvel e de intimação do executado **ITAGIR BRONDANI FILHO** – CPF nº 023.134.669-73 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 da ação ajuizada pelo **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO MAREALVA** contra **ITAGIR BRONDANI FILHO – processo nº 1000956-48.2019.8.26.0126** 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 de leilões eletrônicos ALEXANDRIDIS LEILÕES (www.alexandridisleiloes.com.br) será levado a público pregão de venda e arrematação na **1ª Praça com início no dia 16 de agosto de 2.022, às 14h00, e com término no dia 19 de agosto de 2.022, às 14h00**, 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 19 de agosto de 2.022, às 14h00, e com término no dia 13 de setembro de 2.022, às 14h00**, 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. 207/208), 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: APARTAMENTO DE COBERTURA, nº 34, tipo duplex, localizado no 3º andar, do empreendimento denominado **“EDIFÍCIO MAREALVA”**, situado na Rua Luiz Lyria Martinez, nº 830, do loteamento denominado Sobaio, no bairro Martim de Sá, neste Município de Caraguatatuba, contendo a área privativa de 119,846m², área comum de 56,204m², área de garagem de 22,080m², área total de 198,130m², e fração ideal do terreno de 9,865675%, equivalente a 98,65675m², com direito a duas vagas definitivas para estacionamento de um veículo de passeio de porte médio em cada uma, localizadas no térreo, sob nºs 19 e 20. O referido Edifício acha-se construído em terreno descrito e caracterizado na matrícula 28.930, estando a instituição e especificação do condomínio registrada sob nº 13 na referida matrícula e a convenção condominial registrada no Livro nº 3 de Registro Auxiliar, sob nº 772. **Matrícula do imóvel nº 48.397 do Cartório de Registro de Imóveis de Caraguatatuba/SP e cadastrado pela Prefeitura de Caraguatatuba sob nº 04.148.153.**

ENDEREÇO: Rua Luiz Lyria Martinez, nº 830, Apartamento 34, Martim de Sá, Caraguatatuba/SP. CEP:11662-550.

AVALIAÇÃO: R\$ 400.316,33 (quatrocentos mil, trezentos e dezesseis reais e trinta e três 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 a Avaliação realizada pelo Sr. Oficial de Justiça a fl. 202, o imóvel foi avaliado em R\$ 350.000,00 (duzentos e noventa e cinco mil reais) – válido para março/2021; **2.** Conforme certidão imobiliária o imóvel está cadastrado na Prefeitura Municipal de Caraguatatuba sob o nº 04.148.153-2 e, conforme contato telefônico com a Prefeitura Municipal de Caraguatatuba na data de 07/06/2022, foi

informado que o imóvel está cadastrado sob o nº 04.148.153, sendo obtida a certidão de valor venal – 2022 emitida pela Prefeitura Municipal de Caraguatatuba/SP em 23/06/2022 o imóvel possui Inscrição Cadastral nº 04.148.153; **3.** 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 relatório de extrato de débitos enviado por e-mail pela Prefeitura Municipal de Caraguatatuba/SP emitido em 08/06/2022, recai sobre o imóvel débitos de IPTU do exercício de 2022 no valor total de R\$ 1.653,64 (hum mil, seiscentos e cinquenta e três reais e sessenta e quatro centavos), no total de 10 (dez parcelas) sendo 4 (quatro) vencidas no valor somado de R\$ 673,24 (seiscentos e setenta e três reais e vinte e quatro centavos) e 6 (seis) vincendas no valor cada de R\$ 163,40 (cento e sessenta e três reais e quarenta centavos), bem como recaem sobre o imóvel débitos de IPTU de exercícios entre os anos de 1994 a 2021, débitos em execução fiscal e/ou em dívida ativa e que totalizam o montante de R\$ 63.138,46 (sessenta e três mil, cento e trinta e oito reais e quarenta e seis centavos); **4.** Conforme R.01/48.397 consta como detentores do domínio do imóvel são JAMIL DA COSTA – CPF nº 019.586.388-70 casado pelo regime de comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/1977 com ELIANE DONIZETE PORFIRIO DA COSTA – CPF nº 183.897.608-60; **5.** Nos termos da AV.5/48.397 da certidão imobiliária do Cartório de Registro de Imóveis de Caraguatatuba/SP consta PENHORA oriunda do processo de Execução Fiscal nº 0501407-09.2014.8.26.0126 em trâmite perante o SAF – Serviço Anexo das Fazendas de Caraguatatuba/SP requerida pelo Município da Estância Balneária de Caraguatatuba – CNPJ nº 46.482.840/0001-39 em face dos proprietários JAMIL DA COSTA – CPF nº 019.586.388-70 e ELIANE DONIZETE PORFIRIO DA COSTA – CPF nº 183.897.608-60; **6.** Conforme AV.7/48.397 da certidão imobiliária do Cartório de Registro de Imóveis de Caraguatatuba/SP consta PENHORA dos direitos que o Executado ITAGIR BRONDANI FILHO – CPF nº 023.134.669-73 possui no imóvel, penhora esta oriunda dos presentes autos; **7.** Conforme restou decidido na decisão de fls. 167: Fls. 164/165: Observo que houve equívoco na expedição do mandado de averbação de fls. 146, desta feita, torne-se sem efeito o mandado de fls. 146. Expeça-se novo mandado de averbação nos termos da decisão de fls. 125, devendo dele constar o valor da execução (planilha a fls. 105), que a penhora recairá sobre o imóvel objeto da matrícula no 48.397 que corresponde ao apartamento, no 34, tipo duplex, localizado no 3º andar do empreendimento denominado "Edifício Marealva", que a penhora é em decorrência de dívidas condominiais do imóvel e o nome do executado como depositário do imóvel. Cumprindo ao exequente seu encaminhamento ao CRI e a comprovação nos autos da devida averbação na matrícula do referido imóvel. **8.** Conforme restou decidido às fls. 174: “1. Conforme já observado na decisão de fls. 167, equivocadamente foi expedido mandado de levantamento da penhora. 2. Fls. 171/173: Apesar do entendimento administrativo do Registrador de Imóveis, houve o entendimento judicial, exarado em decisão neste processo, e que deve ser cumprida. Ademais a dívida têm natureza propter rem. 3. Assim, expeça-se mandado para intimação pessoal do Oficial de Registro de Imóveis para que no prazo de cinco dias, e sob pena de responsabilização penal e administrativa, providencie o cumprimento da decisão judicial, com o registro da penhora. Cumpra ao exequente diligenciar junto ao CRI a fim de viabilizar a penhora recolhendo as custas e emolumentos exigidos. Instrua-se com cópia de fls. 125, fls. 167 e do mandado de averbação de fls. 169. Faça-se constar que a penhora é em decorrência de dívidas condominiais do imóvel.”; **9.** Conforme respeitável decisão de fls. 207/208 foi determinada a intimação dos detentores do domínio, JAMIL DA COSTA – CPF nº 019.586.388-70 e sua mulher ELIANE DONIZETE PORFIRIO DA COSTA – CPF nº 183.897.608-60 cujas intimações foram recepcionadas através dos AR's de fls. 226 e 227; **10.** Conforme pesquisa realizada através do e-saj foi localizado o processo de inventário e partilha nº 0120932-

72.1999.8.26.0577 de JAMIL DA COSTA – CPF nº 019.586.388-70 que tramita perante a 2ª Vara de Família e Sucessões do Foro da Comarca de São José dos Campos, figurando como inventariante ELIANE DONIZETE PORFIRIO DA COSTA – CPF nº 183.897.608-60. O referido processo tramita em autos físicos que encontram-se arquivados provisoriamente; **11.** Conforme restou decidido às fls. 207/208: “Autorizo que a publicação do edital pelo leiloeiro ocorra na rede mundial de computadores (art. 887, § 2o, do CPC), por intermédio de sítio especializado, ficando dispensada a publicação em mídia impressa. Valendo esta decisão como ofício, autorizo o leiloeiro e seus prepostos (devidamente identificados) a providenciar o cadastro e agendamento dos interessados em vistoriar o bem, cabendo ao responsável pela guarda do imóvel franquear o ingresso dos interessados, designando-se datas para as visitas. Autorizo, também, que providencie a extração de fotografias do bem.”; **12.** Conforme restou decidido às fls. 207/208: “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 eventuais débitos de condomínio (pela natureza propter rem), os quais ficam sub-rogados no preço da arrematação.”; **13.** Conforme manifestação do condomínio exequente de fls. 216 e planilha de fls. 217/218, o crédito em execução é de R\$ 24.350,81 (vinte e quatro mil trezentos e cinquenta e um reais e oitenta e um centavos) para 31/01/2022.

DA VERIFICAÇÃO DOS DIREITOS OBJETO DO LEILÃO - Constitui ônus dos interessados em participar da hasta pública examinar o processo nº **1000956-48.2019.8.26.0126** 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 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. 207/208 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 pólo 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 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 conterá, 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, aplicar-se-á 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 TJSP 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, **ITAGIR BRONDANI FILHO** – CPF nº 023.134.669-73, **JAMIL DA COSTA** – CPF nº 019.586.388-70, **ELIANE DONIZETE PORFIRIO DA COSTA** – CPF nº 183.897.608-60, **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 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 verificar suas condições, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas (art. 258 das Normas Judiciais da E. Corregedoria Geral de Justiça). Correrão por conta do arrematante as despesas e os custos relativos à desmontagem, remoção, transporte, transferência patrimonial dos bens arrematados, transferência de propriedade e baixa de gravames e imissão na posse serão de responsabilidade do arrematante, junto ao MM. Juiz da causa. Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei. **AYRTON VIDOLIN MARQUES JUNIOR** Juiz de Direito.