

**EDITAL DE LEILÃO JUDICIAL – 508/2022**

**EDITAL DE 1ª e 2ª PRAÇA** de bem imóvel e de intimação do executado **HÉLIO FERREIRA** – CPF: 815.274.038-15 e demais interessados.

O MM. Juiz de Direito **GILBERTO ALABY SOUBIHE FILHO** da **02ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE CARAGUATATUBA**, 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 o Cumprimento de Sentença ajuizada por **CONDOMÍNIO SETOR RESIDENCIAL PRAÇA I** contra **HÉLIO FERREIRA – Processo nº 0001412-15.2019.8.26.0126** em 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](http://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 15h, e com término no dia 19 de agosto de 2.022, às 15h**, 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 15h, e com término no dia 15 de setembro de 2.022, às 15h**, 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, parágrafo único, do CPC e decisão de fls. 236/239) 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 IMÓVEL** – VAGA Nº 129 (cento e vinte e nove), localizada no SUBSOLO, situada no SETOR RESIDENCIAL DA PRAÇA I, do CONDOMÍNIO COSTA VERDE TABATINGA/perímetro urbano desta cidade e comarca de Caraguatatuba, medindo 2,50m, por 5,50m, contendo a área útil de 13,75m<sup>2</sup>, a área comum de 25,12m, a área total de 38,87m<sup>2</sup>, participando da fração ideal de 0,0927% no terreno e nas demais coisas de uso e propriedade comuns do condomínio; faz frente para o corredor de circulação, confrontando de um lado com a vaga nº 130, do outro lado com a vaga nº 128 e nos fundos com paredes divisória. **Cadastrado pela Prefeitura de Caraguatatuba sob nº 08.225.627. Matrícula do Imóvel nº 35.121, do Cartório de Registro de Imóveis de Caraguatatuba.**

**ENDEREÇO:** Rodovia SP-55, nº 2.500, Condomínio Costa Verde Tabatinga, Setor Residencial da Praça I, Tabatinga, Caraguatatuba/SP, CEP: 11679-900.

**AVALIAÇÃO: R\$ 18.232,10 (dezoito mil e duzentos e trinta e dois reais e dez 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. 140 o imóvel foi avaliado em R\$ 15.000,00 (quinze mil reais) – válido para maio/2020; **2.** Nos termos da R.03/35.121 consta como proprietária do imóvel CLEUZA THEREZINHA TIMOSSI – CPF: 754.298.378-49; **3.** Nos termos da R.04/35.121 “Conforme Contrato Particular de Promessa de Venda e Compra firmado em 10 de setembro de 1997 foi pela proprietária prometido a venda o imóvel objeto da presente matrícula à HELIO FERREIRA” – CPF: 815.274.038-15; **4.** Nos termos da Av.05/35.121

“Em cumprimento ao Mandado, expedido pelo Juízo de Direito da 2ª Vara Cível desta Comarca, extraído dos autos da Carta de Sentença II, apenso ao processo nº 288/84, movida por Condomínio Costa Verde Tabatinga Ltda. Contra Tabatinga Lagoa Empreendimentos Imobiliários Ltda. Procede esta averbação para constar que por aquele Juízo, foi decretada a FRAUDE A EXECUÇÃO DO IMÓVEL objeto da presente matrícula, com ineficácia das alienações e onerações em relação ao credor Condomínio Costa Verde Tabatinga”; **5.** Conforme Av.06/35.121 consta PENHORA dos DIREITOS e OBRIGAÇÕES que o executado HELIO FERREIRA – CPF: 815.274.038-15 possui sobre o imóvel, oriunda dos autos da presente demanda; **6.** Conforme certidão positiva de débitos obtida através do site da Prefeitura Municipal de Caraguatatuba em 23/05/2022, existem débitos de Tributos Imobiliários vinculados ao imóvel; **7.** Conforme consulta realizada por e-mail junto a Prefeitura Municipal de Caraguatatuba (setor da Dívida Ativa, e-mail: dividaativa.fazenda@caraguatatuba.sp.gov.br) na data de 23/05/2022, recaem sobre o bem imóvel, débitos de IPTU entre os exercícios de 2000 a 2021 que totalizam o importe de R\$ 22.486,77 (vinte e dois mil, quatrocentos e oitenta e seis reais e setenta e sete centavos); **8.** De acordo com consulta no site da Prefeitura de Caraguatatuba, em 23/05/2022, o imóvel conta com débito de IPTU do exercício atual de 2022, com parcela única no valor de R\$ 340,26 (trezentos e quarenta reais e vinte e seis centavos) vencida em 10/03/2022 e, das parcelas mensais, constam como vencidas as quatro primeiras parcelas no valor somado de R\$ 143,31 (cento e quarenta e três reais e trinta e um centavos) e seis parcelas vincendas no valor cada uma de R\$ 35,81 (trinta e cinco reais e oitenta e um centavos); **9.** Conforme planilha de fls. 03/05 o débito exequente é de R\$ 21.253,10 (vinte e um mil, duzentos e cinquenta e três reais e dez centavos) para fevereiro de 2019; **10.** Conforme convenção condominial de fls. 168/193, qualquer interessado em participar do presente leilão deverá preencher os requisitos previstos na Convenção do Condomínio – Setor Residencial da Praça I, Capítulo III – Do uso das Partes Autônomas e Comuns, Clausula Sétima, Parágrafo único “As vagas na Garagem do Setor, embora constituindo unidades autônomas só poderão ser alienadas a quem já for condômino do CONDOMÍNIO COSTA VERDE TABATINGA, vedada, portanto, sua alienação a terceiros, estranhos ao condomínio.”; **11.** Conforme respeitável decisão de fls. 146/147 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. 10. Valendo este despacho como ofício, autorizo o gestor ou seu representante (leiloeiro e seus prepostos), devidamente identificado, a providenciar o cadastro e agendamento, via internet ou telefone, dos interessados em vistoriar o bem penhorado, cabendo ao responsável pela guarda facultar o ingresso dos interessados, designando-se datas para as visitas, além de providenciar a extração de cópias dos autos, e de fotografia do bem para inseri-lo(s) no portal do gestor, a fim de que os licitantes tenham pleno conhecimento das características do bem que será vendido no estado em que se encontra. Poderá, ainda, o gestor fixar faixas, placas ou outdoor no local para dar ampla divulgação sobre a venda do bem em leilão judicial.”; **12.** Conforme respeitável decisão de fls. 236/239, restou decidido que: “No edital deverá constar ainda que: O bem será vendido no estado em que se encontra e sem garantia. DÉBITOS, HIPOTECA E CONCURSO DE CREDORES: Os débitos que recaiam sobre o bem, seja de natureza tributária (IPTU), propter rem (condomínio), serão sub-rogados no valor da arrematação (art. 130, caput e parágrafo único, do CTN, c/c com o art. 908, § 1º, do CPC e art. 1.345 CC), ou seja, o imóvel será transferido ao arrematante livre de débitos e ônus anteriores à arrematação. Eventuais penhoras e hipotecas serão

extintas com a arrematação (art. 1.499, VI, CC), ficando o arrematante livre de qualquer obrigação com esses credores (art. 908, CPC). Havendo pluralidade de credores (inclusive os garantidos por penhora) ou exequentes, o dinheiro lhes será distribuído e entregue consoante a ordem das respectivas preferências, conforme art. 908, do CPC. O arrematante arcará com os custos relativos à transferência patrimonial do(s) bem(ns) arrematado(s) junto ao cartório de imóveis e órgãos competentes. Eventual regularização junto a prefeitura e ao cartório de registro de imóveis será de responsabilidade do arrematante.” Bem como que “Destaco que eventuais credores, assim, devem buscar a satisfação de seus créditos junto ao preço obtido na hasta pública realizada, respeitada a ordem de preferência do art. 186 do CTN.”.

**DA VERIFICAÇÃO DOS DIREITOS OBJETO DO LEILÃO** - Constitui ônus dos interessados em participar da hasta pública examinar o processo nº **0001412-15.2019.8.26.0126** da **02ª** Vara Cível 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](http://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](http://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](http://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 respeitável decisão de fls. 146/147 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 lanços 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, 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](mailto:contato@alexandridisleiloes.com.br).

Ficam **HÉLIO FERREIRA** – CPF: 815.274.038-15, **CLEUZA THEREZINHA TIMOSSI** – CPF: 754.298.378-49, **CONDOMÍNIO SETOR RESIDENCIAL PRAÇA I** – CNPJ:

50.322.585/0001-34, **CONDOMÍNIO COSTA VERDE TABATINGA** – CNPJ: 55.553.564/0001-43, **TABATINGA LAGOA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.** - CNPJ nº 46.799.789/0001-93, **EVENTUAIS OCUPANTES DO IMÓVEL** bem como a **PREFEITURA MUNICIPAL 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. **GILBERTO ALABY SOUBEIHE FILHO** Juiz de Direito.