

**EDITAL DE LEILÃO JUDICIAL - id 588/2023**

**EDITAL DE 1ª e 2ª PRAÇA** dos direitos sobre o bem imóvel da executada **ELIANA DOS SANTOS SILVA DE CAMARGO** – CPF nº 293.155.558-48 e demais interessados.

A 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** movido por **CEZAR AUGUSTO FRANCISCO DE CAMARGO** em face de **ELIANA DOS SANTOS SILVA DE CAMARGO** – **Processo nº 0003757-46.2022.8.26.0126** e que foi designada a venda dos direitos sobre o 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 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 13 de novembro de 2.023, às 13h00 e com término no dia 16 de novembro de 2.023, 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 16 de novembro de 2.023 as 13h00, e com término no dia 07 de dezembro de 2.023, 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 ao valor da avaliação (decisão de fls. 46/48 e artigo 891, parágrafo único, CPC), 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 as condições de venda constantes no presente edital:

**BEM - OS DIREITOS DE COMPROMISSÁRIO DECORRENTES DO TERMO DE RESERVA DE UNIDADE DO CONDOMÍNIO RECANTO VANJA RELATIVO AO IMÓVEL:**

O quinhão ideal nº 74 (setenta e quatro) do Recanto Vanja, com área total de 125,00m<sup>2</sup> (cento e vinte e cinco metros quadrados), conforme a planta elaborada e confrontações indicadas no Memorial Descritivo do Recanto Vanja, localizado na Rua Pavão de Ouro, nº 163, jardim das gaivotas, Caraguatatuba/SP.

**Endereço:** Rua Pavão de Ouro, 163, Jardim Gaivotas, Caraguatatuba/SP, CEP: 11673-561.

**AVALIAÇÃO: R\$ 260.142,62 (duzentos e sessenta mil cento e quarenta e dois e sessenta e dois centavos) – válido para setembro de 2023**, valor este 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.** Trata-se de cumprimento de sentença que se deu dos autos do processo nº 1001401-66.2019.8.26.0126 – Ação de Extinção de Condomínio – que tramitou na 01ª Vara Cível do foro da Comarca de Caraguatatuba/SP em que restou decidido na sentença transladada às fls. 9/13 que: “Ante o exposto, resolvendo o mérito do processo (CPC 487, I) JULGO PROCEDENTE a pretensão da parte autora para o fim de determinar que se proceda à extinção do condomínio entre as partes relativo ao imóvel sito à Rua Pavão de Ouro, nº 163, Jardim das Gaivotas, Caraguatatuba o que deve ser feito mediante alienação judicial após avaliação em fase própria, garantindo-se direito de preferência aos condôminos, bem como para condenar a requerida ao pagamento de aluguéis no percentual de 50% sobre o valor locatício mensal ao autor (0,5% sobre o valor de avaliação do imóvel), desde a citação, descontando-se os custos de

manutenção necessários ao imóvel, nos termos da fundamentação. Determino a avaliação judicial do bem imóvel e, após as manifestações das partes e confirmadas as avaliações, a sua alienação em primeira ou segunda hasta pública que será designada após o trânsito em julgado desta, observadas as formalidades dos artigos 881, 882 e 903, todos do Código de Processo Civil, com o consequente rateio do seu produto entre as partes, na proporção de 50% (cinquenta por cento) para cada, podendo haver a compensação de eventual débito dos aluguéis devidos pela requerida. Condeno, ainda, a parte ré ao pagamento i) de eventuais custas processuais abertas, ii) das custas e despesas suportadas pela parte autora até este momento, e iii) de honorários advocatícios ao patrono desta em valor equivalente a 15% sobre 50% do valor de venda do bem, na forma do CPC 85, § 2º. Tratando-se de parte beneficiária da gratuidade judiciária, fica suspensa a exigibilidade da condenação, na formado CPC 98, § 3º.”; **2.** Conforme consta do documento de fls. 18/20 cópia da petição inicial da ação de divórcio consensual direto entre CESAR AUGUSTO FRANCISCO DE CAMARGO – CPF nº 288.811.558-18 e ELIANA DOS SANTOS SILVA DE CAMARGO – CPF. nº 293.155.558-48, o imóvel foi assim descrito e caracterizado: “Durante a convivência adquiriram por Termo de Reserva de Unidade do Condomínio Recanto Vania, propriedade do Espólio de Paulo Meirelles, por sua inventariante Maria Lucia Meirelles, o imóvel identificado como quinhão ideal no 74 do Recanto Viana, constituído por um terreno com área total de 125m<sup>2</sup> (cento e vinte e cinco metros quadrados), com o valor aproximado de R\$ 50.000,00 (cinquenta mil Reais) onde construíram uma casa com 02 pavimentos que recebeu o no 163, localizado na Rua Pavão de Ouro – Bairro das Palmeiras, Caraguatatuba – SP.”; **3.** Conforme documento de fls. 25/26 intitulado “TERMO DE RESERVA DE UNIDADE DO CONDOMÍNIO RECANTO VANJA” consta que “QUALIFICAÇÃO DO PRIMEIRO CONTRATANTE: ESPÓLIO DE PAULO MEIRELLES, legítimo possuidor de uma gleba de terras remanescentes da antiga Fazenda Poiares, no município de Caraguatatuba, neste ato representado por sua inventariante MARIA LUCIA MEIRELLES, brasileira, viúva, portadora do RG nº 1.891.030-SP e do CPF nº 212.631.018-36, domiciliada à fazenda Poiares, na cidade de Caraguatatuba/SP adiante nomeado simplesmente COMPROMISSANTE; QUALIFICAÇÃO DO SEGUNDO CONTRATANTE: ELIANA DOS SANTOS SILVA DE CAMARGO, brasileira, maior, casada, escriturária, portadora do RG nº 34.345.027-9 e do CPF nº 293.155.558-48, residente à Rua: Antonio dos Santos, nº 246, casa 2, Bairro Morro do Algodão, no município de Caraguatatuba/SP, adiante nomeado simplesmente COMPROMISSÁRIO, têm entre si ajustado o que segue: o COMPROMISSANTE se compromete a vender ao COMPROMISSÁRIO, na forma deste TERMO, o quinhão ideal nº 74 (setenta e quatro) do Recanto Vanja, com área total de 125,00m<sup>2</sup> (cento e vinte e cinco metros quadrados), conforme a planta elaborada e confrontações indicadas no Memorial Descritivo do Recanto Vanja documentos estes que serão entregues ao COMPROMISSÁRIO num prazo de 36 (trinta e seis) meses a contar da assinatura deste TERMO. Pela reserva de compra do referido quinhão o COMPROMISSÁRIO pagará o preço justo e acertado de R\$ 4.750,00 (quatro mil setecentos e cinquenta reais) À VISTA.”; **4.** Conforme Auto de Avaliação de fls. 34, datado de 28/09/2022, imóvel localizado na Rua Pavão de Ouro, nº 163, jardim das gaiotas, Caraguatatuba/SP foi assim descrito e avaliado: “O imóvel tem uma área total de terreno de 125,00m<sup>2</sup> e possui um sobrado com uma área construída aproximadamente de 86,00m<sup>2</sup>. De acordo com os dados e informações constantes no mandado e de informações obtidas no local e junto ao corretor de imóveis, o bem foi AVALIADO em R\$250.000,00 (duzentos e cinquenta mil reais), sendo: Terreno: R\$100.000,00 – Construção: R\$150.000,00”, a avaliação foi homologada pela decisão de fls. 46/48; **5.** Restou decidido às fls. 46/48 que: “Anoto que se trata de alienação de direitos que recaem sobre o imóvel (não de propriedade registrada em matrícula).” e “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. Por se tratar de extinção de condomínio, neste primeiro leilão a venda não será realizada (tanto em 1ª, quanto em 2ª praça) por valor abaixo da avaliação, que deve ser monetariamente corrigido pelo índice do TJSP (Tabela Prática do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo). Fica assegurado aos condôminos o direito de preferência, desde que em igualdade de condições com o melhor lance.” e “Na hipótese de que o leilão venha a ser suspenso ou cancelado: a) Se em razão de acordo entre as partes, cada polo processual (requerente e requerido) ficará responsável pelo pagamento da quantia de R\$ 1.000,00 (totalizando R\$ 2.000,00) como contraprestação pelos trabalhos realizados pelo leiloeiro. b) Se em razão de deferimento de proposta de venda particular, o adquirente ficará responsável pelo pagamento da quantia de R\$ 2.000,00 como contraprestação pelos trabalhos realizados pelo leiloeiro.”; **6.** Conforme manifestação do Exequente de fls. 72 foi informado que: “o único documento que as partes possuem é o contrato de compra em venda fls. 25/27 E que está pendente de regularização fundiária, uma vez que a senhora Eliana até a presente data mesmo estando na posse do imóvel não permitiu meios para efetivar a regularização. Importante ressaltar que a área onde se encontra o imóvel é denominada Vanja II e está devidamente regularizada perante a prefeitura, no entanto o imóvel ainda não foi regularizado, sendo que quem adquirir o imóvel poderá **IMEDIATAMENTE** solicitar a regularização perante a municipalidade.” **7.** Não consta dos autos número de contribuinte do imóvel junto ao Município de Caraguatatuba/SP, fato que impossibilitou o levantamento de débitos fiscais e tributários sobre o imóvel. Também não consta a existência de matrícula aberta do imóvel no Oficial de Registro de Imóveis de Caraguatatuba/SP. A presente venda será realizada de forma “ad corpus” ficando o arrematante responsável pela regularização do imóvel perante os órgãos públicos e Oficial de Registro de Imóveis;

**DA VERIFICAÇÃO DOS DIREITOS OBJETO DO LEILÃO** - Constitui ônus dos interessados em participar da hasta pública examinar o processo nº **0003757-46.2022.8.26.0126** da **01ª** Vara Cível do Foro da Comarca de Caraguatatuba/SP, bem como o imóvel antes da arrematação.

**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.

**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 à 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 horário de encerramento do leilão estabelecido neste edital. Encerrado o leilão no horário estabelecido neste edital, a última proposta de lance em prestações recebida via sistema será apresentada pela o(a) Juiz(a) da causa para apreciação, juntamente com os comprovantes de pagamento da entrada ofertada e da comissão deste Leiloeiro Público, bem como o auto de arrematação. Não serão aceitas propostas de lance parcelado que não sejam realizadas via sistema.

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(a) Juiz(a) 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.

Nos termos do artigo 270, das Normas Judiciais da E. Corregedoria Geral de Justiça, “Não sendo efetuados os depósitos previstos o artigo 267 das Normas, o leiloeiro público comunicará imediatamente o fato ao juízo, informando também os lanços imediatamente anteriores para que sejam submetidos à apreciação do juiz, sem prejuízo da aplicação da sanção prevista no art. 897 do Código de Processo Civil.”

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 visitação 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 **CEZAR AUGUSTO FRANCISCO DE CAMARGO** – CPF 288.811.558-18, **ELIANA DOS SANTOS SILVA DE CAMARGO** – CPF 293.155.558-48, **ESPÓLIO DE PAULO MEIRELLES** por sua inventariante MARIA LUCIA MEIRELLES – CPF nº 212.631.018-36, **EVENTUAIS OCUPANTES** 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 quando da 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, regularização documental do imóvel e da construção perante o Registro de Imóveis, Prefeitura e demais órgãos Públicos, transferência de propriedade, baixa de gravames e outros, imissão na posse serão de responsabilidade do arrematante. Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei. **AYRTON VIDOLIN MARQUES JÚNIOR** Juiz de Direito.