

EDITAL DE LEILÃO JUDICIAL – id 590/2023

EDITAL DE 1ª e 2ª PRAÇA de bem imóvel e de intimação da executada **ACP MARKETING LTDA ME.** – CNPJ nº 06.108.071/0001-99 e demais interessados.

O MM. Juiz de Direito **WALTER DE OLIVEIRA JUNIOR** da **03ª 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 pelo **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL MARTIN DE SÁ** contra **ACP MARKETING LTDA ME.** – CNPJ nº 06.108.071/0001-99 - **Processo nº 0005511-62.2018.8.26.0126** 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, o Leiloeiro Público GEORGIOS ALEXANDRIDIS através do seu site de leilões eletrônicos ALEXANDRIDIS LEILÕES (www.alexandridisleiloes.com.br), será levado a público leilão de venda e arrematação na **1ª Praça com início no dia 04 de dezembro de 2.023, às 13h00 e com término no dia 07 de dezembro 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 07 de dezembro de 2.023, às 13h00, e com término no dia 30 de janeiro de 2.024, 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 60% (sessenta por cento) do valor da avaliação (artigo 891 do CPC e decisão de fls. 370/373), 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 nº 901, localizado no 9º andar do **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL MARTIM DE SÁ**, situado na Avenida Monte Alegre do Sul, nº 325, Bairro Martim de Sá, nesta cidade, contendo as seguintes áreas: útil 256,530m², total 371,258m², comum 93,128m², estacionamento 21,600m²; fração ideal de 5,501%, correspondendo a este apartamento duas vagas de estacionamento sob nºs 28 e 28-A. O referido condomínio acha-se construído em terreno descrito e caracterizado na matrícula nº 42.047; estando a instituição e especificação registrada sob o nº R.3/42.047 e a convenção condominial sob nº 844, no Livro nº 3, de Registro Auxiliar, desta Serventia. **Matrícula do Imóvel nº 50.294, do Oficial de Registro de Imóveis de Caraguatatuba/SP. Inscrito na Municipalidade de Caraguatatuba sob o nº 04.141.065-5.**

Endereço: Rua Ana Francisca Fachini, nº 325, apartamento 901, Martim de Sá, Caraguatatuba/SP, CEP 11662-500.

AVALIAÇÃO: R\$ 1.107.366,26 (um milhão cento e sete mil e trezentos e sessenta e seis reais e vinte e seis centavos) – válido para outubro de 2023 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. Conforme Certidão e Auto de Avaliação de fls. 238, o Sr. Oficial de Justiça certificou que: “avaliei o referido imóvel, um apartamento cobertura duplex, com 6 quartos e 2 suítes, por estimativa no valor de R\$ 1.000.000,00, valor de mercado com base em pesquisas nos sites VivaReal, ZAP Imóveis e em outros apartamentos à venda no mesmo edifício. Intimei de tudo o inquilino Sr. Denis Guerra, que se encontra residindo no local. Deixei de colher assinatura.”. O imóvel foi avaliado em

R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais) – valores válidos para o mês de novembro de 2.021, homologado pela respeitável decisão de fls. 355; **2.** Conforme Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel – 2023, emitida em 06 de outubro de 2023 através do site da municipalidade de Caraguatatuba/SP, o imóvel de Inscrição Municipal nº 04.141.065, localizado na Rua Ana Francisca Fachini – Donana, nº 325, apartamento 901, Martim de Sá, Quadra 12 – Lote: DIV, Caraguatatuba/SP, contendo área de terreno de 98,74m², área construída de 256,00m², com testada de 1,28m. Eventual regularização da propriedade e da construção perante o registro imobiliário ou demais órgãos públicos ficará a cargo do arrematante, sendo a presente venda realizada em caráter “ad corpus”; **3.** Conforme decisão de fls. 151 foi deferida a penhora do imóvel de matrícula nº 50.294, do Oficial de Registro de Imóveis de Caraguatatuba/SP, com termo de penhora lavrado às fls. 154; **4.** Nos termos da certidão de fls. 348 o Sr. Oficial de Justiça, em 29/05/2023, certificou que: “CONSTATEI que o imóvel se encontra fechado, e conforme informações obtidas com o zelador do Condomínio, Sr. Cleiton, o imóvel se encontra locado para uma pessoa com o nome de “Almir”, sem demais qualificações, porém o mesmo somente aparece ali esporadicamente, e que o proprietário do apartamento é conhecido por “CHARLES”, sem demais qualificações, mas que o mesmo não aparece ali, há bastante tempo; que o Sr. Clayton informou que não possui mais dados referente ao inquilino ou ao proprietário do referido imóvel.”; **5.** Conforme restou decidido às fls. 355: “F.352/354: Verifico que tentou-se a intimação da parte executada, acerca da avaliação do imóvel penhorado nos autos, inclusive nos endereços onde ela foi citada no feito principal, portanto, com fundamento no §3º do artigo 513 do CPC, considero realizado o ato. Por outro lado, diante da ausência de impugnação, homologo o auto de avaliação de f. 238, para que surta seus jurídicos e legais efeitos.”; **6.** Conforme Av.5/50.294 da Certidão da Matrícula do Imóvel nº 50.294 do Oficial de Registro de Imóveis de Caraguatatuba/SP, consta a penhora oriunda do presente cumprimento de sentença; **7.** De acordo com informação fornecida pela Prefeitura Municipal da Estância Balneária de Caraguatatuba/SP, de 09/10/2023, recaem sobre o bem imóvel débitos de IPTU – Imposto Predial e Territorial Urbano dos anos de 2021 e 2022, os quais totalizam o importe de R\$ 8.111,26 (oito mil, cento e onze reais e vinte e seis centavos), com ações de execuções fiscais ainda não ajuizadas; **8.** Em consulta realizada no site da Prefeitura Municipal de Caraguatatuba, em 06/10/2023, o imóvel conta com débitos de IPTU – Imposto Predial e Territorial Urbano do exercício de 2023 em aberto, com parcela única vencida em 23/02/2023, prorrogada para 20/03/2023 e sem pagamento no valor de R\$ 2.973,56 (dois mil, novecentos e setenta e três reais e cinquenta e seis centavos); **9.** Conforme pesquisa no sistema e-Saj do TJSP foi localizado o processo de execução fiscal nº 1501306-81.2016.8.26.0126 em trâmite perante a SAF – Serviço de Anexo Fiscal da Comarca de Caraguatatuba/SP, referente a débitos de IPTU – Imposto Predial e Territorial Urbano, referente aos exercícios de 2012, 2013 e 2014, do imóvel de inscrição nº 04.141.065, no valor de R\$ 18.809,10 (dezoito mil oitocentos e nove reais e dez centavos) para o mês de maio de 2020; **10.** Conforme pesquisa no sistema e-Saj do TJSP foi localizado o processo de execução fiscal nº 1504454-32.2018.8.26.0126 em trâmite perante a SAF – Serviço de Anexo Fiscal da Comarca de Caraguatatuba/SP, referente a débitos de IPTU – Imposto Predial e Territorial Urbano, referente aos exercícios de 2015 e 2016, do imóvel de inscrição nº 04.141.065, no valor de R\$ 9.291,29 (nove mil duzentos e noventa e um reais e vinte e nove centavos) para o mês de novembro de 2019; **11.** Conforme pesquisa no sistema e-Saj do TJSP foi localizado o processo de execução fiscal nº 1502881-85.2020.8.26.0126 em trâmite perante a SAF – Serviço de Anexo Fiscal da Comarca de Caraguatatuba/SP, referente a débitos de IPTU – Imposto Predial e Territorial Urbano, referente ao exercício de 2017, do imóvel de inscrição nº 04.141.065, no valor de R\$ 4.453,98 (quatro mil quatrocentos e cinquenta e três reais e noventa e oito centavos) para

o mês de julho de 2020; **12.** Conforme pesquisa no sistema e-Saj do TJSP foi localizado o processo de execução fiscal nº 1505395-11.2020.8.26.0126 em trâmite perante a SAF – Serviço de Anexo Fiscal da Comarca de Caraguatatuba/SP, referente a débitos de IPTU – Imposto Predial e Territorial Urbano, referente ao exercício de 2018, do imóvel de inscrição nº 04.141.065, no valor de R\$ 2.958,13 (dois mil novecentos e cinquenta e oito reais e treze centavos) para o mês de setembro de 2022; **13.** Conforme planilha de cálculos apresentada pelo exequente às fls. 358/369, o valor atualizado do débito em execução até 03/08/2023 é de R\$ 719.041,14 (setecentos e dezenove mil, quarenta e um reais e quatorze centavos); **14.** De acordo com decisão de fls. 370/373: “1. Fls. 358/369: Defiro o pedido de alienação em leilão judicial eletrônico do bem penhorado nos autos, que deverá ser realizado em dois pregões, pelo prazo mínimo de 3 dias o primeiro e 20 dias o segundo. 2. No primeiro pregão, não serão admitidos lances inferiores ao valor de avaliação do bem. 3. Não havendo lance superior à importância da avaliação, seguir-se-á, sem interrupção, a segunda etapa, que se estenderá por no mínimo 20 (vinte) dias e se encerrará em dia e hora previamente definidos no edital. No segundo pregão serão admitidos lances não inferiores a 60% da última avaliação atualizada. A atualização deverá ser pela Tabela Prática do Tribunal de Justiça para os débitos judiciais comuns.”, bem como, “13. Deverá constar do edital, também, que: I- os bens serão vendidos no estado de conservação em que se encontram, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas; II- o arrematante arcará com os débitos pendentes que recaiam sobre o bem, exceto os decorrentes de débitos fiscais e tributários conforme o artigo 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional; III- O interessado em adquirir o bem penhorado em prestações poderá apresentar: (i) até o início da primeira etapa, proposta por valor não inferior ao da avaliação; (ii) até o início da segunda etapa, proposta por valor que não seja inferior a 60% do valor de avaliação atualizado.”, e ainda, “20. Registre-se que, se a parte executada for revel e não tiver advogado constituído, não constando dos autos seu endereço atual OU, ainda, não sendo ele encontrado no endereço constante do processo, a intimação considerar-se-á feita por meio do próprio edital de leilão.”.

DA VERIFICAÇÃO DOS DIREITOS OBJETO DO LEILÃO - Constitui ônus dos interessados em participar da hasta pública examinar o processo nº **0005511-62.2018.8.26.0126** da **03ª VARA CÍVEL DO 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

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 para pagamento à vista 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 para pagamento à vista 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 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 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 à 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.

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 lances 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 – Belém, CEP 03171-060 - São Paulo/SP, ou ainda, pelo telefone (11) 3241-0179 e e-mail: contato@alexandridisleiloes.com.br.

Ficam **ACP MARKETING LTDA ME.** – CNPJ nº 06.108.071/0001-99, **ALMIR** – de qualificações ignoradas, **CHARLES** – de qualificações ignoradas, **POSSÍVEIS OCUPANTES DO IMÓVEL, PREFEITURA MUNICIPAL DE CARAGUATATUBA/SP e DEMAIS INTERESSADOS, INTIMADOS da penhora, avaliação e do pracemento 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, regularização documental perante o Registro de Imóveis, Prefeitura e demais órgãos Públicos, transferência de propriedade, imissão na posse serão de responsabilidade do arrematante. Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei. **WALTER DE OLIVEIRA JUNIOR** Juiz de Direito.