

EDITAL DE LEILÃO JUDICIAL – id 612/2024

EDITAL DE 1ª e 2ª PRAÇA de bem imóvel e de intimação dos executados **DIONÍSIO ALVES DA SILVA** – CPF nº 267.514.328-60, **CARLOS ROBERTO MAGALHÃES REIS** – CPF nº 169.978.368-36, **IZABEL ALARCON MUNOZ** – CPF nº 971.227.268-00 e demais interessados.

O 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 processo ingressado por **ESPÓLIO DE RUBENS NEPOMUCENO** em face de **DIONÍSIO ALVES DA SILVA, CARLOS ROBERTO MAGALHÃES REIS e IZABEL ALARCON MUNOZ** – **Processo nº 0000749-28.2003.8.26.0126** e que foi designada a venda do bem imóvel 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 15 de abril de 2.024, às 13h30 e com término no dia 18 de abril de 2.024, às 13h30**, 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 18 de abril de 2.024, às 13h30, e com término no dia 09 de maio de 2.024, 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. 1258/1259), que deve ser monetariamente corrigido pelo índice do TJ/SP (Tabela Prática do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo), o bem imóvel abaixo descrito conforme condições de venda constantes do presente edital.

IMÓVEL: Parte ideal de um imóvel com a área de 4,4891446 alqueires ou 10,86373 hectares, correspondente a 8,9782892% (oito vírgula nove sete oito dois oito nove dois por cento) do imóvel todo descrito na matrícula nº 4.688 do Oficial de Registro de Imóveis de Paraibuna/SP, no lugar denominado Bairro do Cedro, Município e Comarca de Paraibuna-SP. **Aquisição descrita na R.03-M.4.688 da Certidão da Matrícula do Imóvel nº 4.688 do Oficial de Registro de Imóveis de Paraibuna/SP. Inscrito no INCRA sob o nº DESCONHECIDO.**

Endereço: Rodovia Professor Alfredo Rolim de Moura (SP-088), Km 129, bairro Cedro, município de Paraibuna-SP

AVALIAÇÃO: R\$ 759.278,46 (setecentos e cinquenta e nove mil, duzentos e setenta e oito reais e quarenta e seis centavos) válido para o mês de fevereiro de 2024 com base no índice disponibilizado no momento da elaboração deste edital. O valor 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. Conforme Laudo de Avaliação de fls. 1206/1225 consta que: “Objeto: “Parte ideal de um imóvel com a área de 4,4891446 alqueires, correspondente a 8,9782892% (oito vírgula nove sete oito dois oito nove dois por cento), no lugar denominado Bairro do Cedro, Município e Comarca de Paraibuna-SP, devidamente descrito e caracterizado conforme Matrícula nº4.688-Av.04, do Registro de imóvel da Comarca de Paraibuna-SP”. Endereço: Rodovia Professor Alfredo Rolim de Moura (SP-088), Km 129, bairro Cedro, município de Paraibuna-SP”; “Referido processo encontra-se em fase de Execução de Sentença, na qual foi penhora “Parte ideal de um imóvel com

área de 4,4891446 alqueires, correspondente a 8,9782892% (oito vírgula nove sete oito dois oito nove dois por cento), no lugar denominado Bairro do Cedro, Município e Comarca de Paraibuna-SP, devidamente descrito e caracterizado conforme Matrícula nº 4.688-Av.04, do registro de imóvel da Comarca de Paraibuna-SP”, conforme consta no Termo de Penhora acostado à fl.208.”; “4-LOCALIZAÇÃO DOS IMÓVEIS OBJETO DO LITÍGIO - O imóvel penhorado nos autos e objeto da presente avaliação está devidamente restado no Cartório de Registro de imóveis de Paraibuna-SP, consoante registro R3-M4688, o qual foi adquirido por Izabel Alarcon Munoz de Roberto Bald e Mariza Bald, consoante Estrutura Pública Lavrada no Tabelionato de Paraibuna, em 18 de outubro de 2000, Livro 130, Fls. 167/168.”; “5-CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL OBJETO DA AVALIAÇÃO - Trata-se de imóvel registrado no Cartório de Registro de imóveis de Paraibuna-SP, consoante Registro R3-M4688, com área 108.673,7 m², sem benfeitorias, coberto por vegetação nativa e antigas áreas de pastagens, as quais estão sendo substituídas naturalmente pela regeneração da vegetação nativa. A topografia é acidentada e não há área passíveis de mecanização, padrão observado na maioria dos imóveis existentes na região. O imóvel apresenta frente de aproximadamente 90 metros para Rodovia SP 088, todavia não existe um acesso construído. Tampouco é possível acessar o imóvel pelo Sítio Beira Rio, conforme apurado na vistoria pericial.” E conclui pela avaliação: “Diante do exposto, considerando a área total de 108.637,30 m² e o valor unitário de R\$6,66 R\$/m² (limite inferior do campo de arbítrio), o valor de mercado do imóvel objeto da avaliação é de R\$723,524,42” sendo o “Valor Mercado Arredondado = R\$ 723.000,00 (setecentos e vinte e três mil reais)” para dezembro de 2022. 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; **2.** Conforme Certidão da Matrícula do Imóvel nº 4.688 do Oficial de Registro de Imóveis de Paraibuna/SP consta na R.03-M4.688 a aquisição por compra por IZABEL ALARCON MUNOZ – CPF nº 971.227.268-00, da parte ideal de que são titulares no imóvel objeto da presente matrícula (R,01), apenas UMA PARTE IDEAL com a área de 4,4891446 alqueires ou 10,86373 hectares, correspondente a 8,9782892% do imóvel todo; **3.** Conforme Certidão da Matrícula do Imóvel nº 4.688 do Oficial de Registro de Imóveis de Paraibuna/SP consta na Av.04-M.4.688 a CAUÇÃO LOCATÍCIA nos termos do Contrato de Locação de 11 de outubro de 2.002, celebrado entre RUBENS NEPOMUCENO – CPF nº 018.324.178-91, como locador e DIONÍSIO ALVES DA SILVA – CPF nº 267.514.328-60 e CARLOS ROBERTO MAGALHÃES REIS – CPF nº 169.978.368-36, como locatários, para constar que a coproprietária IZABEL ALARCON MUNOZ – CPF nº 971.227.268-00, na qualidade de anuente caucionante imóvel locado, DEU EM CAUÇÃO A PARTE ideal de que é titular no imóvel objeto da presente matrícula (R.03), área de 4.4891446 alqueires, correspondente a 8,9782892% (oito vírgula nove sete oito dois oito nove dois por cento) do imóvel todo, para garantia da caução por ela prestada na referida locação, de conformidade com o artigo 38, § 1º da Lei 8.245/91; **4.** Conforme Certidão da Matrícula do Imóvel nº 4.688 do Oficial de Registro de Imóveis de Paraibuna/SP consta na Av.05-M.4.688 penhora oriunda da presente ação; **5.** Conforme Certidão da Matrícula do Imóvel nº 4.688 do Oficial de Registro de Imóveis de Paraibuna/SP consta que o imóvel – área maior – está cadastrado no INCRA sob os nº 639079-001210-5 e nº 639079-014382-5, consta ainda na Av.02-M.4.688 que parte do imóvel está cadastrado no INCRA sob o nº 639079-014362-5. Não consta da certidão imobiliária número de inscrição da parte ideal objeto de leilão junto ao INCRA, fato que impossibilitou a pesquisa da regularidade do imóvel perante o INCRA, bem como eventuais valores de débitos de ITR – Imposto sobre a propriedade Territorial Rural. É de responsabilidade do arrematante, antes do leilão a verificação da regularidade do imóvel perante os órgãos públicos. Correrão por conta do arrematante todas as despesas e os

custos relativos transferência patrimonial dos bens arrematados, regularização documental perante o Registro de Imóveis e demais órgãos Públicos; **6.** Conforme planilha de débitos às fls. 1075 o crédito em execução atualizado até o mês de março de 2021 é no valor de R\$ 270.802,60 (duzentos e setenta mil, oitocentos e dois reais e sessenta centavos) que será atualizado até o efetivo pagamento; **7.** Conforme restou decidido às fls. 1258/1259: “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.”.

DA VERIFICAÇÃO DOS DIREITOS OBJETO DO LEILÃO - Constitui ônus dos interessados em participar da hasta pública examinar os autos do **processo nº 0000749-28.2003.8.26.0126** da **01ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE CARAGUATATUBA/SP**, bem como o bem 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 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 – Belém, CEP 03171-060 - São Paulo/SP, ou ainda, pelo telefone (11) 3241-0179 e e-mail: contato@alexandridisleiloes.com.br.

Ficam **DIONÍSIO ALVES DA SILVA** – CPF nº 267.514.328-60 e **CARLOS ROBERTO MAGALHÃES REIS** – CPF nº 169.978.368-36, **IZABEL ALARCON MUNOZ** – CPF nº 971.227.268-00, **MUNICÍPIO DE PARAIBUNA/SP, UNIÃO FEDERAL, INCRA – Instituto**

Nacional de Colonização e Reforma Agrária e demais credores e 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, 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. **AYRTON VIDOLIN MARQUES JÚNIOR** Juiz de Direito.