

**EDITAL DE LEILÃO JUDICIAL – id 613/2024**

**EDITAL DE 1ª e 2ª PRAÇA** de bem imóvel e de intimação dos executados **RUTE RODRIGUES SARRALHEIRO** – CPF nº 054.153.28-32, **DANIEL RODRIGUES SARRALHEIRO** – CPF nº 054.154.148-00, **CRISTINE NEVES SANTOS SARRALHEIRO** – CPF nº 083.265.798-07 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 cumprimento de sentença ingressado por **ANDRÉ RODRIGUES SARRALHEIRO e outra** em face de **RUTE RODRIGUES SARRALHEIRO e outros – Processo nº 0003505-43.2022.8.26.0126** 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](http://www.alexandridisleiloes.com.br)), será levado a público leilão de venda e arrematação na **1ª Praça com início no dia 08 de abril de 2.024, às 13h00 e com término no dia 11 de abril de 2.024, 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 11 de abril de 2.024, às 13h00, e com término no dia 02 de maio de 2.024, às 13h00**, caso não haja licitantes na 1ª praça, ocasião em que o bem será entregue a quem mais der valor igual ou superior ao da avaliação atualizada (artigo 891 do CPC e decisão de fls. 56/57), 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: Lote nº 05, da quadra nº 5-A**, do loteamento BAIRRO SUMARÉ, situado nesta cidade, sobre o qual acha-se edificado um prédio residencial sob nº 217 da Rua Bonifácio de Freitas, terreno este assim descrito e caracterizado: mede 12,00m de frente para a Rua Bonifácio de Freitas; 38,64m lateral direita, de quem do imóvel olha para a referida rua, confrontado com o lote nº 06; 39,32m, pela lateral esquerda, confrontando com o lote nº04; na linha de fundos, onde mede 12,01m, confronta com o imóvel sob nº 440 da Rua Theotino Tibiriçá Pimenta, perfazendo uma área total de 468,00m<sup>2</sup>. IDENTIFICAÇÃO FISCAL Nº 02.009.089. **Certidão da Matrícula do Imóvel nº 63.553 do Oficial de Registro de Imóveis de Caraguatatuba/SP. Inscrito na Prefeitura de Caraguatatuba/SP sob o nº 02.009.089.**

**Endereço:** Rua Bonifácio de Freitas, nº 217, Centro, Caraguatatuba/SP – CEP 11660-190

**AVALIAÇÃO: R\$ 964.993,67 (novecentos e sessenta e quatro mil, novecentos e noventa e três reais e sessenta e sete 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.** Trata-se de ação de extinção de condomínio - processo principal 1003472-07.2020.8.26.0126 que tramitou perante a 01ª. Vara Cível do Foro da Comarca de Caraguatatuba/SP – em fase de cumprimento de sentença em que foi decidido às fls. 56/57 que: “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.”; **2.** Conforme restou decidido às fls. 56/57: “Observo que a matrícula imobiliária está na fls. 38-40 e que o imóvel foi avaliado em R\$850.000,00 para outubro de 2021 (fls. 33 e 19-23).” O valor da avaliação será atualizado na data do leilão; **3.** Conforme cópia certidão do Sr. Oficial de Justiça de fls. 33 que avaliou o imóvel nos autos do processo principal 1003472-07.2020.8.26.0126 que tramitou perante a 01ª. Vara Cível do Foro da Comarca de Caraguatatuba/SP, foi procedida a avaliação com as seguintes observações: “O imóvel apesar de antigo, esta bem conservado possuindo sala, cozinha, área de serviço, 3 quartos, banheiro e lavabo, sendo que nos fundos existe uma construção não acabada. Tendo indagado junto as imobiliárias da região consegui uma média de valores entre R\$ 700.000,00 e R\$ 1.000.000,00, assim sendo, avalio o imóvel por Mera Estimativa em R\$850.000,00 (oitocentos e cinquenta mil reais), tendo indagado também sobre valores de locação consegui média entre R\$1.000,00 e R\$2.000,00 assim sendo avalio por Mera Estimativa o aluguel em R\$1.500,00(mil e quinhentos reais).”; **4** Conforme certidão de valor venal do imóvel de contribuinte nº 02009089, expedida em 22/02/2024 pela Municipalidade de Caraguatatuba/SP, consta como proprietário do imóvel ANDRE RODRIGUES SARRALHEIRO, endereço Rua Bonifácio de Freitas, 217, Centro, Caraguatatuba/SP, área do terreno de 468,00m2 e área construída de 207,00m2, com testada de 12,00m. A venda será efetuada em caráter “*ad corpus*” e no estado em que os bens se encontram, correrão por conta do arrematante as despesas e os custos relativos à regularização documental perante o Registro de Imóveis, Prefeitura e demais órgãos Públicos que se fizerem necessárias; **5.** Conforme negativa de débitos do imóvel de contribuinte nº 02009089, expedida em 22/02/2024 pela Municipalidade de Caraguatatuba/SP, consta: “que o imóvel acima identificado NÃO CONSTA, até a data da emissão desta certidão, débito referente a Imposto Predial Territorial Urbano - IPTU junto aos cofres municipais.”; **6.** Conforme pesquisa junto a Municipalidade de Caraguatatuba/SP em 22/02/2024 para o ano de 2024 o IPTU – Imposto Predial e Territorial Urbano teve a parcela única de R\$ 3.334,29 (Três mil, trezentos e trinta e quatro reais e vinte e nove centavos) vencida em 20/02/2024 sem pagamento, sendo que consta em aberto a parcela única (5% desconto) no valor de R\$ 3.519,53 (três mil, quinhentos e dezenove reais e cinquenta e três centavos) com vencimento para 20/03/2024 sem pagamento e, ainda que o IPTU pode ser pago em 10 (dez) parcelas com a primeira vencendo em 20/03/2024; **7.** Conforme restou decidido às fls. 56/57: “O arrematante arcará 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 0003505-43.2022.8.26.0126** 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](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 lances 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 lances. 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.

Restou decidido às fls. 56/57 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 polo 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 (que fica desde logo arbitrada).”

**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 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](mailto:contato@alexandridisleiloes.com.br).

Ficam **RUTE RODRIGUES SARRALHEIRO** – CPF nº 054.153.28-32, **DANIEL RODRIGUES SARRALHEIRO** – CPF nº 054.154.148-00, **CRISTINE NEVES SANTOS SARRALHEIRO** – CPF nº 083.265.798-07, **EVENTUAIS OCUPANTES DO IMÓVEL, MUNICÍPIO DE CARAGUATUBA/SP**, e demais credores e 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. **AYRTON VIDOLIN MARQUES JÚNIOR** Juiz de Direito.