

EDITAL DE LEILÃO JUDICIAL – 631/2024

EDITAL DE 1ª e 2ª PRAÇA de bem imóvel e de intimação dos executados **IVANTUIR BARBOSA PINTO** – CPF nº 807.143.586-49, **RONDINELLI RAIMUNDO RIBEIRO** – CPF nº 189.253.498-33, **ELIZANGELA RENATA PRADO NUNES RIBEIRO** – CPF nº 159.666.368-50 e demais interessados.

O MM. Juiz de Direito **GILBERTO ALABY SOUBIHE FILHO** da **02ª 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 promovida por **SILVIA REGINA DO PRADO NUNES** em face de **IVANTUIR BARBOSA PINTO, RONDINELLI RAIMUNDO RIBEIRO** e **ELIZANGELA RENATA PRADO NUNES RIBEIRO** - **Processo nº 0004216-48.2022.8.26.0126** 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 05 de agosto de 2.024, às 13h00, e com término no dia 08 de agosto 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 08 de agosto de 2.024, às 13h00, e com término no dia 28 de agosto 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. 138/140), que deve ser monetariamente corrigido pelo índice do TJ/SP (Tabela Prática do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo), o bem abaixo descrito conforme condições de venda constantes do presente edital.

BEM – DIREITOS DECORRENTES DA ESCRITURA DE COMPRA E VENDA COM CESSÃO – do livro 492 – páginas 189/193 – traslado – do Tabelião de Notas e de Protestos da Comarca de Caraguatatuba/SP – fls. 16/21, relativo à: FRAÇÃO IDEAL: 01 (UMA) FUTURA UNIDADE AUTÔNOMA sob o nº 502 (QUINHENTOS E DOIS), Tipo II, a qual se localizará no 5º pavimento, do Bloco “A” do Condomínio Villa dos Ingleses, e, irá possuir uma fração ideal no terreno de 1,29277%, à qual estará vinculada as futuras vagas de estacionamento identificadas sob nºs 80 e 81, e será construída nos termos da Lei 4.591/64, conforme consta no R.2/54.360. **Certidão da Matrícula do Imóvel nº 54.360 do Oficial de Registro de Imóveis de Caraguatatuba/SP. Cadastrado junto à Prefeitura Municipal de Caraguatatuba/SP sobre o contribuinte nº 01.030.157.**

Endereço: Avenida Padre Anchieta, nº 206, Condomínio Villa dos Ingleses, Apto. 502, Bloco A, Centro, Caraguatatuba - SP, 11660-010

AVALIAÇÃO: R\$ 748.437,65 (setecentos e quarenta e oito mil, quatrocentos e trinta e sete reais e sessenta e cinco centavos) – válido para o mês de maio 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 certidão do Sr. Oficial de Justiça de fls. 75 o imóvel “apartamento 502 da Avenida Anchieta 206-ilha dos Ingleses” foi avaliado “POR MERA ESTIMATIVA em R\$725.000,00(Setecentos e vinte e cinco mil Reais).” Em 11/05/2023, avaliação homologada por decisão de fls. 127/130; **2.** Conforme sentença

copiada às fls. 23/29 foi declarada a extinção do condomínio existente entre as partes relativamente ao apartamento, unidade 502, bloco A, do Condomínio Villa dos Ingleses, Caraguatatuba/SP, preferindo-se a alienação particular por menos onerosa às partes, sem prejuízo da alienação judicial se não houver acordo entre as partes, sempre preferindo-se o condômino ao estranho. Todos os condôminos devem suportar a visitação ao imóvel para fins de alienação; **3.** Conforme ofício de fls. 46 expedido pelo Juízo da 01^a. Vara de Família e Sucessões da Comarca de São José dos Campos, nos autos do processo n° 0008850-92.2022.8.26.0577, em que são partes Requerente SILVIA REGINA DO PRADO NUNES e Requerido IVANTUR BARBOSA PINTO – CPF n° 807.143.586-49 foi determinada a penhora no rosto dos presentes autos para garantia da execução de R\$ 56.446,37, atualizada até 11/12/2022. Conforme decisão de fls. 78 foi determinada a anotação da penhora no rosto dos autos sobre o crédito de Requerido IVANTUR BARBOSA PINTO – CPF n° 807.143.586-49; **4.** O cumprimento de sentença decorre da ação de alienação de coisa comum – processo n° 1000493-72.2020.8.26.0126 – tem como base a ESCRITURA DE VENDA E COMPRA COM CESSÃO do livro 492 – páginas 189/193 – traslado – do Tabelião de Notas e de Protestos da Comarca de Caraguatatuba/SP, carreada nos autos às fls. 16/21, resultante de instrumento particular de compromisso de venda e compra, datado de 16/09/2010, não levado à registro, em que se identifica que foi qualificado como VENDEDOR: JOSÉ ERNESTO GHEDIN SERVIDEI – CPF n° 765.477.016-20 e que intervieram como CEDENTES: LEOCLIDES DOMINGOS GALLINA – CPF n° 213.588.509-68 e sua mulher MARINES LODI GALLINA – CPF n° 411.400.879-91; **5.** Conforme ESCRITURA DE VENDA E COMPRA COM CESSÃO do livro 492 – páginas 189/193 – traslado – do Tabelião de Notas e de Protestos da Comarca de Caraguatatuba/SP, carreada nos autos às fls. 16/21, a venda realizada pelo valor de R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais) tendo o vendedor JOSÉ ERNESTO GHEDIN SERVIDEI – CPF n° 765.477.016-20 declarado “haver recebido anteriormente, em moeda corrente nacional, a importância total supracitada, conforme instrumento particular datado de 16/09/2010, não levado a registro. Assim, o VENDEDOR da plena, geral e irrevogável quitação de pago e satisfeito para não mais repetir ou reclamar. Dessa forma, o VENDEDOR transmite, desde já, toda a posse, domínio, direitos e ação que sobre dito imóvel exercia aos COMPRADORES e obriga-se por si, seus bens, herdeiros e sucessores a fazer presente venda sempre boa, firme e valiosa, bem como responde pela evicção de direito, na forma da lei.”; **6.** Conforme ESCRITURA DE VENDA E COMPRA COM CESSÃO do livro 492 – páginas 189/193 – traslado – do Tabelião de Notas e de Protestos da Comarca de Caraguatatuba/SP, carreada nos autos às fls. 16/21, consta que pelos CEDENTES LEOCLIDES DOMINGOS GALLINA – CPF n° 213.588.509-68 e sua mulher MARINES LODI GALLINA – CPF n° 411.400.879-91 “foi dito que mediante a quantia de R\$70.000,00 (SETENTA MIL REAIS), recebidos anteriormente em moeda corrente nacional, de cujo valor total os cedentes dão ampla e geral quitação e por esta escritura, e na melhor forma de direito, cedem e transferem ao ora comprador todos os seus direitos, vantagens e obrigações resultantes do instrumento particular de compromisso de venda e compra, datado de 16/09/2010, não levado à registro, prometendo fazer a presente cessão de direitos, boa, firme e valiosa na forma da lei.”; **7.** Conforme R.2/54.360 da certidão da matrícula n° 54.360 do Oficial de Registro de Imóveis de Caraguatatuba/SP, consta que o imóvel se destina à incorporação de condomínio empreendimento denominado de Condomínio Villa dos Ingleses. Conta que ao apartamento n° 502 do Bloco “A”, serão vinculadas as vagas n°s 80 e 81. Conta que o apartamento 502 do Bloco “A” conterà cada um as seguintes dependências: sala; sacadas; cozinha; área de serviço; lavabo; hall de circulação; um banheiro; dois dormitórios; uma suíte. Confrontar-se-à pela sua frente, tomando por base sua entrada, com o hall do pavimento, caixa de escada e espaço aéreo; na sua lateral esquerda com o apartamento de

final 3; na sua direita e nos fundos com espaço aéreo. Apartamento TIPO II contém as seguintes áreas: privativa: 98,650m², comum: 54,780m²; total 153,430m², e com a fração ideal de: 1,29277% do terreno; **8.** Conforme restou decidido às fls. 138/140: “Intime-se o leiloeiro para as providências necessárias, observadas as regras previstas no CPC e no Provimento CSM n° 1.625/2009, em especial: a) Não serão admitidos lances inferiores a 60% (sessenta por cento) do valor da avaliação (art. 891 do CPC); b) Durante a alienação, os lances deverão ser oferecidos diretamente no sistema do Gestor e imediatamente divulgados on line, de modo a viabilizar a preservação do tempo real das ofertas. Não será admitido sistema em que os lances sejam remetidos por e-mail e posteriormente registrados no portal do Gestor, assim como qualquer outra forma de intervenção humana na coleta e no registro dos lances; c) A comissão devida ao leiloeiro, a ser paga à vista pelo arrematante, será de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, não incluída no valor do lance (arts. 880, § 1º, e 886, II, do CPC); d) Correrão por conta do arrematante eventuais despesas e os custos relativos à desmontagem, remoção, transporte e transferência patrimonial dos bens arrematados. O arrematante arcará com os eventuais débitos pendentes que recaiam sobre o bem, exceto os decorrentes de débitos fiscais e tributários aos quais se aplica a regra do art. 130, parágrafo único, do CTN.” ... “Deverá, ainda, constar do edital que eventual proposta de parcelamento do preço deverá anteceder o início de cada leilão, nos termos do artigo 895, do Código de Processo Civil. As praças serão realizadas exclusivamente por MEIO ELETRÔNICO, nas quais serão captados lances, mesmo abaixo do valor da avaliação, dependendo nesta hipótese de liberação do Juízo para se concretizar a arrematação.”; **9.** Conforme cópia do acórdão de fls. 235/240 restou decidido no recurso de agravo de instrumento n° 2268690-63.2023.8.26.0000, que tramitou perante a 03ª. Câmara de Direito Privado do TJSP: “AGRAVO DE INSTRUMENTO. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. EXTINÇÃO DE CONDOMÍNIO. Alienação que deve recair sobre a totalidade do bem imóvel. Arts. 1.320 e 1.322 do Código Civil. Questão já decidida em fase de conhecimento. Coisa julgada. Impossibilidade de rediscussão em fase de cumprimento de sentença. Homologação do valor da avaliação feita por Oficial de Justiça. Possibilidade. Incidência do art. 870 do Código de Processo Civil. Ausência de elementos que indiquem a necessidade de avaliação por perito judicial. Decisão mantida. RECURSO DESPROVIDO.” Consta certidão de trânsito em julgado às fls. 241; **10.** Conforme manifestação da Exequente de fls. 242/246: “Esclarece a Exequente que de fato a Escritura de Compra e Venda com Cessão (fls. 16/22) não fora levada a registro perante o Oficial de Registro de Imóveis de Caraguatatuba/SP. A Exequente esclarece que até os dias atuais ainda não restaram individualizadas as matrículas das unidades (Apartamentos) que compõem o Condomínio Villa dos Ingleses, existindo apenas a matrícula mãe, no 54.360, conforme restou juntada nestes autos pelo próprio Oficial Leiloeiro (fls. 171/230).” ... “Face a ausência do registro da Escritura de Compra e Venda com Cessão (fls. 16/22) perante o Oficial de Registro de Imóveis de Caraguatatuba/SP, não se opõe a parte Exequente que o r. Oficial Leiloeiro conste no edital que o objeto do leilão são os DIREITOS DECORRENTES DA ESCRITURA DE COMPRA E VENDA COM CESSÃO – do livro 492 – páginas 189/193 – traslado do Tabelião de Notas e de Protestos da Comarca de Caraguatatuba/SP – fls. 16/21.”; **11.** Conforme documento juntado às fls. 248, datado de 12/03/2024 consta que a unidade 502-A do Condomínio Villa dos Ingleses estava inadimplente com o valor das despesas condominiais para o mês de março de 2024, no valor de R\$ 193,67 (cento e noventa e três reais e sessenta e sete centavos); **12.** Conforme restou decidido às fls. 250 “De fato há erro material na decisão de fls. 138/140 relativo ao valor da avaliação.” ... “Deve constar: 3. Tendo em vista o provimento CSM 1625/2009 que disciplinou o leilão eletrônico, nos termos do artigo 883, do Código de Processo Civil, nomeio leiloeiro eletrônico GEORGIOS ALEXANDRIDIS

(contato@alexandridisleiloes.com.br), para que realize o leilão do bem imóvel correspondente a unidade 502, Bloco A, do Condomínio Villa dos Ingleses, com fração ideal no terreno de 1,29277%. Valor da avaliação: R\$ 725.000,00.”; **13.** Conforme certidão de valor venal emitida em 28/05/2024 pela Municipalidade de Caraguatatuba/SP o imóvel de cadastro nº 01.030.157 tem como compromissário IVANTUIR BARBOSA PINTO e tem endereço na RUA WASHINGTON LUIZ, 44 - APTO 502 BL A – CENTRO, Caraguatatuba/SP; Cumpre destacar que conforme manifestação de fls. 66/70 a Exequirente informa que: “No peticionamento de fls. 52-59 restou informado o endereço correto do imóvel a ser avaliado, qual seja: Av. Padre Anchieta, n. 206, Condomínio Villa dos Ingleses, Apto 502, Bloco A, Centro, Caraguatatuba - SP, 11660-010.”. Compete ao interessado em arrematar promover a diligência para verificar todas as condições do imóvel cujos direitos serão levados à leilão. Correrão por conta do arrematante as despesas e os custos relativos à regularização documental perante o Registro de Imóveis, Prefeitura e demais órgãos Públicos; **14.** Conforme extrato de débitos enviado pela Municipalidade de Caraguatatuba/SP em 04/06/2024, consta débitos de IPTU – Imposto Predial e Territorial Urbano inscritos em dívida ativa para os anos de 2019 a 2023, para o imóvel de inscrição nº 01.030.157, totalizando o valor de R\$ 19.210,95 (dezenove mil, duzentos e dez reais e noventa e cinco centavos) e, para o ano de 2024 referente a IPTU – Imposto Predial e Territorial Urbano para o imóvel de inscrição nº 01.030.157, totalizando o valor de R\$ 2871,97 (dois mil, oitocentos e setenta e um reais e noventa e sete centavos); **15.** 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;

DA VERIFICAÇÃO DOS DIREITOS OBJETO DO LEILÃO - Constitui ônus dos interessados em participar da hasta pública examinar o processo físico e o digital nº **0004216-48.2022.8.26.0126** da **02ª Vara Cível do Foro da Comarca de Caraguatatuba/SP** bem como o objeto do leilão 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 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 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 às 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 e 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 **IVANTUIR BARBOSA PINTO** – CPF nº 807.143.586-49, **RONDINELLI RAIMUNDO RIBEIRO** – CPF nº 189.253.498-33, **ELIZANGELA RENATA PRADO NUNES RIBEIRO** – CPF nº 159.666.368-50, **JOSÉ ERNESTO GHEDIN SERVIDEI** – CPF nº 765.477.016-20, **LEOCLIDES DOMINGOS GALLINA** – CPF nº 213.588.509-68, **MARINES LODI GALLINA** – CPF nº 411.400.879-91, **SILVIA REGINA DO PRADO NUNES** – CPF nº 138.466.308-88, **EVENTUAIS OCUPANTES DO IMÓVEL** bem como a **PREFEITURA DE CARAGUATATUBA/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. **GILBERTO ALABY SOUBIHE FILHO** Juiz de Direito.