

## **EDITAL DE LEILÃO JUDICIAL – 656/2024**

**EDITAL DE 1ª e 2ª PRAÇA** de bem imóvel e de intimação da executada **CECÍLIA SALZMAN** – CPF nº 298.266.358-98 ou CPF nº 947.592.948-72 e demais interessados.

O MM. Juiz de Direito **Dr. WALTER DE OLIVEIRA JÚNIOR** da **SAF – SERVIÇO DO ANEXO FISCAL 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 de Execução Fiscal promovida por **PREFEITURA MUNICIPAL DA ESTÂNCIA BALNEÁRIA DE CARAGUATATUBA** em face de **CECÍLIA SALZMAN** – **processo nº 0534471-20.2008.8.26.0126** 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](http://www.alexandridisleiloes.com.br)), será levado a público leilão de venda e arrematação na **1ª Praça com início no dia 21 de janeiro de 2.025, às 13h00, e com término no dia 24 de janeiro de 2.025, 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 24 de janeiro de 2.025, às 13h00, e com término no dia 13 de fevereiro de 2.025, 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 50% (cinquenta por cento) do valor da avaliação (artigo 891 do CPC e decisão de fls. 100/102), 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.

**IMÓVEL – Um lote de terreno de nº 102** (cento e dois) da quadra nº10(dez) do loteamento denominado “RECANTO VERDEMAR”, situado nesta cidade a comarca de Caraguatatuba, Estado de São Paulo, no Bairro Massaguaçu, com área de 433,55m<sup>2</sup>. (quatrocentos e trinta e três metros e cinquenta e cinco centímetros quadrados) localizado na rua nº01 (um); lote esse sem construções ou benfeitorias, com as seguintes medidas e confrontações: - 10,21m. (dez metros e vinte e centímetros) de frente para a rua nº01 (um) em 02 segmentos: - 5,76m. em curva e 4,45m. em reta; 37,26m. (trinta e sete metros e vinte e seis centímetros) do lado direito de quem da rua nº01 (um) olha para o terreno, em 02 segmentos: - 5,76m. em curva e 31,50. em reta, onde confronta com a rua nº04 (quadro); 35,00m. (trinta e cinco metros) do lado esquerdo de quem da rua nº01 (um) olha para o terreno, onde confronta com o lote nº 101 (cento e um); 12,00. (doze metros) nos fundos, onde confronta com o lote nº97 (noventa e sete) todos da mesma quadra nº10(dez). – Matrícula 2472. **Certidão da Matrícula do Imóvel nº 9.923 do Oficial de Registro de Imóveis de Caraguatatuba/SP. Cadastrado junto à Prefeitura Municipal de Caraguatatuba/SP sobre o contribuinte nº 08.413.085.**

**Endereço:** Rua quatro, S/N- Massaguaçu - Quadra: 10 - Lote: 102, (se encontra na Rua Um esquina com a Rua Quatro) – Caraguatatuba/SP, CEP 11.677-234

**AValiação: R\$ 351.200,96 (trezentos e cinquenta e um mil e duzentos reais e noventa e seis centavos) – válido para o mês de outubro 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 de fls. 92 o Sr. Oficial de Justiça em janeiro de 2024 que “em cumprimento ao mandado no 126.2023/020564-8 dirigi-me Loteamento Recanto Verde-Mar, Lote 102, quadra 10 – Massaguaçu – Caraguatatuba/SP, onde PROCEDI A AVALIAÇÃO, tudo de conformidade com o auto retro digitalizado nos autos do processo. Deixei de intimar eventuais ocupantes, por se tratar de terreno vazio, em pessoas e coisas.” e, conforme Laudo de Avaliação de fls. 93 o Sr. Oficial de Justiça descreveu o imóvel como sendo: “IMÓVEL: Trata-se de um lote de terreno situado na (Rua Um esquina com a Rua Quatro), Lote 102, quadra 10, Recanto Verde Mar Massaguaçu – Caraguatatuba SP, trata-se de um lote, sem construções ou benfeitorias, conforme consta na certidão de dados cadastrais e valor venal do imóvel – Identificação 08.413.085”. “Avaliação por estimativa. Após pesquisas em sites com imóveis na região, estimo o valor do imóvel acima descrito em R\$ 340.000,00 (Trezentos e quarenta mil reais)”. O Laudo de Avaliação foi datado de 15 de janeiro de 2024; **2.** Conforme extrato de débitos enviado pela Municipalidade de Caraguatatuba/SP em 18/10/2024, consta débitos de IPTU – Imposto Predial e Territorial Urbano inscritos em dívida ativa entre os anos de 1997 a 2013, com ações propostas, para o imóvel de inscrição nº 08.413.085, totalizando o valor de R\$ 48.076,19 (quarenta e oito mil e setenta e seis reais e dezenove centavos) e, para o ano de 2024 referente a IPTU – Imposto Predial e Territorial Urbano para o imóvel de inscrição nº 08.413.085, entre parcelas vencidas e vincendas, o valor de R\$ 1.847,11 (mil e oitocentos e quarenta e sete reais e onze centavos); **3.** Conforme certidão de valor venal – 2024 – do imóvel de inscrição municipal nº 08.413.085 em consulta realizada no site da Prefeitura Municipal de Caraguatatuba em 17/10/2024 – consta que a área do terreno é de 433,00m<sup>2</sup> e que a área construída é de 0,00m<sup>2</sup>, tendo o imóvel testada de 31,50m. Eventual regularização da construção e/ou da área do imóvel perante o registro imobiliário ou demais órgãos públicos ficará a cargo do arrematante. A presente venda realizada em caráter “ad corpus”; **4.** Conforme AV.04/9.923 da Matrícula do Imóvel nº 9.923 do Oficial Registro de Imóveis de Caraguatatuba/SP, consta a penhora determinada pelo Serviço Anexo das Fazendas – SAF de Caraguatatuba/SP, processo nº 0534471-20.2008.8.26.0126 da ação de Execução Fiscal, movida por MUNICIPIO DE CARAGUATATUBA, inscrito no CNPJ nº 46.482.840/0001-39, em face da proprietária CECILIA SALZMAN - CPF nº 947.592.948-72, oriunda da presente demanda; **5.** Conforme AV.05/9.923 da Matrícula do Imóvel nº 9.923 do Oficial Registro de Imóveis de Caraguatatuba/SP, consta a penhora determinada pelo Serviço Anexo das Fazendas – SAF de Caraguatatuba/SP, processo nº 0011356-66.2004.8.26.0126 da ação de Execução Fiscal, movida por MUNICIPIO DE CARAGUATATUBA, inscrito no CNPJ nº 46.482.840/0001-39, em face da proprietária CECILIA SALZMAN - CPF nº 947.592.948-72; **6.** Conforme AV.06/9.923 da Matrícula do Imóvel nº 9.923 do Oficial Registro de Imóveis de Caraguatatuba/SP, consta a penhora determinada pelo Serviço Anexo das Fazendas – SAF de Caraguatatuba/SP, processo nº 0019265-67.2001.8.26.0126 da ação de Execução Fiscal, movida por MUNICIPIO DE CARAGUATATUBA, inscrito no CNPJ nº 46.482.840/0001-39, em face da proprietária CECILIA SALZMAN - CPF nº 947.592.948-72; **7.** Conforme decisão de fls. 100/102 “Nos termos do art. 887, §2º, do CPC, autorizo a publicação do edital na rede mundial de computadores, no sítio eletrônico na internet em que se desenvolverá a alienação que conterà descrição detalhada e, sempre que possível, a ilustração do bem, informado expressamente se o leilão se realizará de forma eletrônica ou presencial.” ... “Deverá constar do edital, também, que: I) o bem será vendido no estado de conservação em que se encontra, 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, e exceto os débitos de condomínio (que possuem natureza propter rem), os quais ficam sub-rogados no preço da arrematação; III) correrão por conta exclusiva do arrematante as despesas gerais relativas à desmontagem, transporte e transferência patrimonial do bem arrematado (art.24 do Provimento); **8.** Conforme manifestação da Exequente de fls. 60 e informação de débitos de fls. 65 o valor em execução é de R\$ 3.948,37 (três mil e novecentos e quarenta e oito reais e trinta e sete centavos) para o mês de outubro de 2018; **9.** 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; **10.** Observou-se da Matrícula do Imóvel nº 9.923 do Oficial Registro de Imóveis de Caraguatatuba/SP que a proprietária CECÍLIA SALZMAN foi indicada como possuindo o CPF nº 947.592.948-72 e, nos autos do processo consta do instrumento de procuração de fls. 51 e cópia do documento de identidade de fls. 56 que a Executada possui o CPF nº 298.266.358-98;

**DA VERIFICAÇÃO DOS DIREITOS OBJETO DO LEILÃO** - Constitui ônus dos interessados em participar da hasta pública examinar o processo físico de Execução Fiscal nº **0534471-20.2008.8.26.0126** da **SAF – SERVIÇO DO ANEXO FISCAL 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](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 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.

Em decisão de fls. 100/102 “28. Em caso de desistência, renúncia ou reconhecimento do pedido, o reembolso das despesas havidas com a hasta pública será suportado pela parte que desistiu renunciou ou reconheceu, incumbindo ao leiloeiro devolver ao arrematante o montante pago a título de comissão, em 24 horas, após ser devidamente intimado a fazê-lo.”

**REMIÇÃO DA EXECUÇÃO** - Se a parte da executada, após o deferimento da minuta de edital pelo Juízo, e conseqüente publicação eletrônica no portal do gestor da alienação,

pagar a dívida antes da adjudicação ou alienação do bem, na forma do art. 826 do CPC, deverá apresentar até as datas e horas designadas para o leilão a guia comprobatória, do referido pagamento, acompanhada de petição fazendo menção expressa quanto à remição da execução, sendo vedado para tal finalidade o uso do protocolo integrado. Neste caso, deverá à credora, bem como o reembolso das despesas havidas com a hasta pública.

**ACORDO** – a partir do deferimento do edital para publicação, se as partes entabularem acordo, fica a parte executada obrigada a reembolsar as despesas havidas com a hasta pública.

**ADJUDICAÇÃO** – hipótese na qual aquele que adjudicar o bem arcará com o reembolso das despesas havidas com a hasta pública.

**EMBARGOS DE TERCEIRO** – Caso haja, no curso de leilão, interposição de Embargos de Terceiro que, se julgados procedentes, venham a cancelar a hasta pública, fica a parte exequente obrigada a reembolsar as despesas havidas com a hasta pública, considerando que foi ela quem deu causa à constrição, já que os atos executivos correm por conta e risco do credor, que deve ser cauteloso, evitando-se o envolvimento de terceiros na relação processual executiva. Por outro lado, sendo os embargos de terceiros julgados improcedentes, fica a parte executada obrigada a reembolsar as despesas havidas com a hasta pública.

**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.

Sendo o lance vencedor pago em prestações nos termos do artigo 895, §1º, última parte, do Código de Processo Civil, o parcelamento será garantido por hipoteca sobre o próprio imóvel ou, se bem móvel, por caução idônea a ser prestada.

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.

Caso haja acordo entre as partes ou pagamento da dívida pela parte executada ou por terceiro após a alienação do bem, nos termos do artigo 7º, §3º, da Resolução nº 236 do CNJ – Conselho Nacional de Justiça o leiloeiro fará jus ao recebimento da comissão estabelecida pelo juízo.

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.”. O arrematante que não pagar o lance vencedor fica obrigado a pagar a comissão do leiloeiro público sobre 5% (cinco por cento) do lance ofertado, além de outra sanção a ser aplicada pelo(a) juiz(a) da causa, bem como não poderá participar de leilão e poderá ser investigado sobre a prática do crime previsto no artigo 358, do Código Penal.

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 artigo 358, do Código Penal.

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

Ficam **CECÍLIA SALZMAN** – CPF nº 298.266.358-98 ou CPF nº 947.592.948-72, **EVENTUAIS OCUPANTES DO IMÓVEL** bem como a **PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE CARAGUATATUBA/SP** e demais credores e interessados, **INTIMADOS da penhora, avaliação e do priceamento 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.** Dos autos não consta a menção à causa ou à recurso 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. **Dr. WALTER DE OLIVEIRA JÚNIOR** Juiz de Direito.