

**EDITAL DE LEILÃO JUDICIAL – 676/2024**

**EDITAL DE 1ª e 2ª PRAÇA** de bem imóvel e de intimação dos executados **ELIZABETH ALVES RIBEIRO (ELISABETH ALVES RIBEIRO)** – CPF nº 159.489.098-67, **ESPÓLIO DE CLAUDIO FERNANDO MUNIZ DE SOUZA** – CPF nº 929.627.428-15 representado por **FERNANDA RIBEIRO MUNIZ DE SOUZA** – CPF nº 288.829.688-80 e demais interessados.

O MM. Juiz de Direito **Dr. 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 de Execução de Título Extrajudicial promovida por **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO NOVO MUNDO** em face de **ELIZABETH ALVES RIBEIRO (ELISABETH ALVES RIBEIRO), ESPÓLIO DE CLAUDIO FERNANDO MUNIZ DE SOUZA** representado por **FERNANDA RIBEIRO MUNIZ DE SOUZA** – **Processo nº 1003652-91.2018.8.26.0126** 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](http://www.alexandridisleiloes.com.br)), será levado a público leilão de venda e arrematação na **1ª Praça com início no dia 10 de março de 2.025, às 13h00, e com término no dia 13 de março 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 13 de março de 2.025, às 13h00, e com término no dia 02 de abril 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. 372/373), 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 – APARTAMENTO nº 31 (trinta e um)** localizado no 3º (terceiro) e 4º (quarto) andares ou 4º (quarto) e 5º (quinto) pavimentos do Edifício Novo Mundo, sito à rua Dr. Altino Arantes nº 542, esquina com a rua Major Ayres nod distrito, município, comarca e Circunscrição Imobiliária de Caraguatatuba, SP, assim descrito: composto de duas salas, wc, pequena cozinha, área com tange e escadaria no 3º andar; dois dormitórios, banheiro e terraço no 4º andar, possui a área construída de 119,27m<sup>2</sup> (cento e dezenove metros e cinte e sete centímetros quadrados) correspondendo-lhe uma parte ideal de 71,68/1.000 avos no terreno, situando-se na parte anterior do referido Edifício Novo Mundo, confrontando pela frente com a rua Major Ayres; pelo seu lado esquerdo de quem da rua olha para o Edifício, confronta com a rua dr. Altino Arantes, pelo seu lado direito com o apartamento nº 32 e com o corredor de circulação e pelos fundos com a área de recuo de fundos e com o corredor de circulação. Que, o Edifício Novo Mundo, é um prédio composto de cinco pavimentos, sendo um pavimento andar térreo, composto de duas lojas e mais quatro pavimentos, assim compostos: no primeiro andar, seis apartamentos de nºs 11 à 16; no segundo andar, seis apartamentos de nºs 21 à 26 e no terceiro e quatro andares mais seis apartamentos, sendo do tipo duplex, numerados de 31 à 36 e acha-se construído sobre o terreno que mede 14,50m. (catorze metros e cinquenta centímetros) de frente para a Av. Dr. Altino Arantes e igual largura nos fundos por 26,00m (vinte e seis metros) da frente aos fundos, de quem da aludida rua olha para o terreno, confrontando por esse lado e fundos com Agenor Batista de Sant’Ana, medindo pelo outro lado 28,00m(vinte e oito metros) na extensão da rua Major Ayres, para a qual também faz frente e faz esquina,

encerrando assim a área de 391,50m<sup>2</sup> (trezentos e noventa e um metros e cinquenta decímetros quadrados). Havido o terreno pela Transcrição nº 3074 do Registro de imóveis desta comarca e o prédio por construção própria. **Certidão da Matrícula do Imóvel nº 8.425 do Oficial de Registro de Imóveis de Caraguatatuba/SP. Cadastrado junto à Prefeitura Municipal de Caraguatatuba/SP sobre o contribuinte nº 02.012.024.**

**Endereço:** Rua Major Ayres, 100 – Centro – Apartamento nº 31, Caraguatatuba/SP – CEP 11660-220.

**AVALIAÇÃO: R\$ 367.678,42 (trezentos e sessenta e sete mil, seiscentos e setenta e oito reais e quarenta e dois centavos) – válido para o mês de novembro 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 às fls. 303, foi atribuído ao imóvel por estimativa o valor de R\$350.000,00 (trezentos e cinquenta mil reais) para o mês de agosto de 2023, valor este homologado em decisão de fls. 372/373; **2.** Conforme consulta no site do Município de Caraguatatuba/SP em 04/12/2024 foi emitida a certidão positiva de débitos nº 852520/2024 para o imóvel de Inscrição Cadastral nº 02.012.024, imóvel localizado na Rua Major Ayres, 100 – Apartamento nº 31, Centro, Edifício Novo Mundo, Caraguatatuba/SP; **3.** Conforme extrato de débitos enviado pela Municipalidade de Caraguatatuba/SP em 05/12/2024, consta débitos de IPTU – Imposto Predial e Territorial Urbano inscritos em dívida ativa entre os anos de 2017 a 2023, para o imóvel de inscrição nº 02.012.024, totalizando o valor de R\$ 11.014,97 (onze mil e catorze reais e noventa e sete centavos) e, para o ano de 2024 referente a IPTU – Imposto Predial e Territorial Urbano para o imóvel de inscrição nº 02.012.024, entre parcelas vencidas e vincendas, o valor de R\$ 1.011,45 (mil e onze reais e quarenta e cinco centavos); **4.** Conforme R.4./8.425 da Matrícula do Imóvel nº 8.425 do Oficial de Registro de Imóveis de Caraguatatuba/SP, os proprietários JOSÉ EDUARDO MUNHOZ MARTINS – CPF nº 019.263.508-55, e sua mulher NELSY CLARA BUSNARDO – CPF nº 430.359.738-49, VENDERAM o imóvel a ELISABETH ALVES RIBEIRO – CPF nº 159.489.098-67, qualificada como divorciada; **5.** Conforme Av.5/8.425 da Matrícula do Imóvel nº 8.425 do Oficial de Registro de Imóveis de Caraguatatuba/SP, consta a penhora do imóvel oriunda da presente demanda; **6.** Conforme instrumento particular de compromisso de venda e compra de imóvel com pagamento parcelado de fls. 20/21, firmado em 14/04/1998, os Executados CLÁUDIO FERNANDO MUNIZ DE SOUZA e ELISABETH ALVES RIBEIRO MUNIZ DE SOUZA adquiriram os direitos sobre o imóvel na qualidade de compromissários compradores. Conforme cópia acostada às fls. 218/220 consta o termo de audiência de separação consensual realizado em 17/03/2000 entre CLÁUDIO FERNANDO MUNIZ DE SOUZA e ELISABETH ALVES RIBEIRO MUNIZ DE SOUZA, com a separação do casal foi homologada por sentença. Foi localizado o processo de inventário dos bens deixados pelo falecimento de CLÁUDIO FERNANDO MUNIZ DE SOUZA, processo nº 0000768-03.2010.8.26.0445, em trâmite perante a 03ª. Vara Cível da Comarca de Pindamonhangaba/SP em foram juntadas cópias do processo de separação e de conversão da separação em divórcio do casal, sendo que a Executada ELISABETH ALVES RIBEIRO MUNIZ DE SOUZA voltou a usar o nome de solteira ELISABETH ALVES RIBEIRO. Nos termos da separação foi definido pelo casal que “após a efetiva regulamentação do mesmo, comprometem-se em efetuar sua transferência a filha do casal, com reserva de usufruto à cônjuge varoa”, contudo, conforme R.4./8.425 da Matrícula do Imóvel nº 8.425 do Oficial de Registro de Imóveis de Caraguatatuba/SP, os proprietários JOSÉ EDUARDO MUNHOZ MARTINS – CPF nº 019.263.508-55, e sua mulher NELSY CLARA BUSNARDO – CPF nº

430.359.738-49, VENDERAM o imóvel a ELISABETH ALVES RIBEIRO – CPF nº 159.489.098-67, qualificada como divorciada; **7.** Conforme decisão de fls. 234: “1. Foi deferida a penhora do imóvel de matrícula 8.425 do Cartório de Registro de Imóveis de Caraguatatuba. O registro, porém, foi obstado em razão de inconsistência referente ao nome da executada (Nota de Devolução de fl. 215). Expeça-se mandado para averbação da penhora do imóvel. A divergência apontada aparentemente se refere ao uso de nome de solteira ou de casada da parte executada (fl. 215) e não deve obstar a anotação da penhora, que deverá ocorrer independentemente de quem constar como titular na matrícula. A penhora determinada decorre da existência de débito condominial, de natureza *propter rem*”; **8.** Conforme certidão do Sr. Oficial de Justiça de fls. 281: “Respeitosamente, consulto a Vossa Excelência quanto ao procedimento a ser adotado no cumprimento do mandado de numero no 126.2022/009668-4, extraído dos Autos de Execução de Título Extrajudicial - Condomínio em Edifício, do processo acima mencionado, movido por CONDOMÍNIO EDIFÍCIO NOVO MUNDO contra ELIZABETH ALVES RIBEIRO, frente aos fatos constatados que a seguir transcrevo: Para o cumprimento deste mandado, se determina diligenciar até a RUA MAJOR AYRES, 100, CONDOMÍNIO EDIFÍCIO NOVO MUNDO, APARTAMENTO No 31, CENTRO, CARAGUATATUBA e ali, proceder a AVALIAÇÃO deste imóvel, bem como a INTIMAÇÃO do Espólio de Cláudio Fernando Muniz de Souza, na pessoa de Fernanda Ribeiro Muniz de Souza, bem como de Elizabeth Alves Ribeiro, do inteiro teor deste mandado; da avaliação e da penhora efetivada. Na referida matrícula deste imóvel, compulsada nos Autos em fls. 177/178, consta a devida descrição desta unidade de apartamento, bem como a disposição do mesmo e suas metragens, necessária para se proceder esta avaliação, (não constante do mandado), por equiparação com outros imóveis semelhantes na mesma região mas, ocorre que nesta data de 22/08/2022, às 15:16 hs, dirigindo-me ao endereço indicado, a fim de proceder, primeiramente, a constatação do imóvel e de suas reais características, bem como de outras (estado de conservação, tipos construtivos e de acabamento, etc), neste local, NÃO ME FOI POSSÍVEL proceder a avaliação determinada, haja vista ter verificado que o referido apartamento de nº 31 encontrava-se fechado e com aspecto de desabitado. Buscando informações no apartamento ao lado, (numeral 32), seu morador, senhor JOÃO PINTO DE MORAES, que assim se identificou, confirmou que o apartamento nº 31, realmente fica a maior parte do tempo fechado e sem ocupantes; motivo pelo qual também, NÃO ME FOI POSSÍVEL intimar as mencionadas executadas do inteiro teor deste mandado. Certifico ainda e para conhecimento deste Juízo que entrando em contato telefônico com a Síndica deste prédio, senhora Vicentina Barbieri, a mesma informou que o Condomínio não possui as chaves do referido imóvel. Sendo assim, uma vez que não se pôde constatar as atuais características do apartamento a ser avaliado, já que não se teve acesso ao mesmo, consulto, portanto, Vossa Excelência, qual procedimento adotar para se proceder esta avaliação. Salvo melhor Juízo, abster-se da constatação do referido apartamento e, levar em conta, apenas a sua descrição na (sua) mencionada matrícula?”; **9.** Conforme decisão de fls. 283, restou decidido que: “2. Diante da informação de que o imóvel estaria desocupado, inviabilizando a avaliação direta do bem (fl. 281), a avaliação deverá ser realizada por estimativa, considerando a descrição constante da matrícula a fls. 251-253.” **10.** Conforme as tentativas de intimações acerca da penhora e avaliação sem sucesso, foi decidido às fls. 372/373: “Foram expedidas intimações para as executadas acerca da penhora e avaliação do imóvel, as quais retornaram negativas (fls. 363 e 364). Nos termos do artigo 274, parágrafo único, do Código de Processo Civil, as intimações são presumidas válidas, ainda que não recebida pela parte interessada. Portanto desnecessária nova determinação de intimação.”; **11.** Conforme decisão de fls. 372/373 restou decidido 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.”; **12.** Conforme restou decidido às fls. 372/373: “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.”; **13.** Conforme planilha de débitos de fls. 379/381 apresentada em 11/11/2024 o débito em execução era de R\$ 68.197,23 (sessenta e oito mil, cento e noventa e sete reais e vinte e três centavos); **14.** 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 digital de Execução de Título Extrajudicial nº **1003652-91.2018.8.26.0126** da **01ª 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](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.

Conforme decisão de fls. 372/373 restou decidido 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.”

**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 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 às 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 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.”. 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 **ELIZABETH ALVES RIBEIRO (ELISABETH ALVES RIBEIRO)** – CPF nº 159.489.098-67, **ESPÓLIO DE CLAUDIO FERNANDO MUNIZ DE SOUZA** – CPF nº 929.627.428-15 representado por **FERNANDA RIBEIRO MUNIZ DE SOUZA** – CPF nº 288.829.688-80, **ROSIMARA ALMEIDA MUNIZ DE SOUZA** – CPF nº 299.640.948-50, **EVENTUAIS OCUPANTES DO IMÓVEL** bem como a **PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE CARAGUATATUBA/SP** e demais credores e interessados, **INTIMADOS da penhora, avaliação e do praceamento 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 da 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. AYRTON VIDOLIN MARQUES JÚNIOR** Juiz de Direito.