

**EDITAL DE LEILÃO JUDICIAL – 679/2024**

**EDITAL DE 1ª e 2ª PRAÇA** de bem imóvel e de intimação dos executados **RUTE RODRIGUES SARRALHEIRO** – CPF nº 054.153.028-32, **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 **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 cumprimento de sentença ingressado por **ANDRÉ RODRIGUES SARRALHEIRO e CASSIA APARECIDA DE ALMEIDA ALVES SARRALHEIRO** em face de **RUTE RODRIGUES SARRALHEIRO, DANIEL RODRIGUES SARRALHEIRO e CRISTINE NEVES SANTOS SARRALHEIRO** – **Processo nº 0003505-43.2022.8.26.0126** 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](http://www.alexandridisleiloes.com.br)), será levado a público leilão de venda e arrematação na **1ª Praça com início no dia 17 de março de 2.025, às 13h00, e com término no dia 20 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 20 de março de 2.025, às 13h00, e com término no dia 10 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 68% (sessenta e oito por cento) do valor da avaliação (artigo 891 do CPC e decisão de fls. 129), 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: 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 nº 04; 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 Municipal de Caraguatatuba/SP sob o nº 02.009.089.**

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

**AVALIAÇÃO: R\$ 1.000.471,59 (hum milhão e quatrocentos e setenta e um reais e cinquenta e nove centavos) – válido para o mês de dezembro 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: “Fica assegurado aos condôminos o direito de preferência, desde que em igualdade de condições com o melhor lance.”, restou decidido às fls. 129 que: “Assim, o novo leilão deverá observar as condições elencadas nas fls. 56-57, com as seguintes alterações: (a) Em primeira praça: não serão admitidos lances inferiores ao valor atualizado da avaliação, corrigido conforme a Tabela Prática do TJ/SP; (b) Em segunda praça: não havendo lance superior ao valor da avaliação atualizado, serão admitidos lances a partir de 68% (sessenta e oito por cento) do valor atualizado da avaliação, conforme sugerido pelo leiloeiro como patamar mínimo viável para garantir a efetividade da alienação.”; **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 datada de 07/10/2021 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 02.009.089, expedida em 12/12/2024 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 02.009.089, expedida em 12/12/2024 pela Municipalidade de Caraguatatuba/SP, consta que: “Certificamos, para os devidos fins e para que produza os efeitos legais, 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. Ressalvado o direito da fazenda municipal de cobrar e inscrever quaisquer dívidas de responsabilidade do imóvel, que vierem a ser apuradas.”; **6.** Conforme pesquisa junto a Municipalidade de Caraguatatuba/SP em 12/12/2024 para o ano de 2024 consta que o IPTU – Imposto Predial e Territorial Urbano foi pago de forma parcelada, tendo as 9 (nove) primeiras parcelas com baixa automática e consta a última parcela vincenda referente à dezembro em aberto no valor de R\$ 370,45 (trezentos e setenta reais e quarenta e cinco centavos) com vencimento para 20/12/2024; **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.”; **8.** 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 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 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.

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 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 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 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 **RUTE RODRIGUES SARRALHEIRO** – CPF nº 054.153.028-32, **DANIEL RODRIGUES SARRALHEIRO** – CPF nº 054.154.148-00, **CRISTINE NEVES SANTOS SARRALHEIRO** – CPF nº 083.265.798-07, **EVENTUAIS OCUPANTES DO IMÓVEL** bem como a **PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE CARAGUATATUBA/SP** 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.** 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. AYRTON VIDOLIN MARQUES JÚNIOR** Juiz de Direito.