

EDITAL DE LEILÃO JUDICIAL – 678/2025

EDITAL DE 1ª e 2ª PRAÇA de bem imóvel e de intimação do executado **FÁBIO HENRIQUE RIGON** – CPF nº 100.085.998-31 e demais interessados.

O MM. Juiz de Direito **Dr. 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 da carta precatória promovida por **GISELY CRISTHIANI SCHLOGL** e **PATRÍCIA DUTRA DA SILVA** em face de **FÁBIO HENRIQUE RIGON** – **Processo nº 1007232-90.2022.8.26.0126** 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 17 de março de 2.025, às 14h00, e com término no dia 20 de março de 2.025, às 14h00**, 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 14h00, e com término no dia 10 de abril de 2.025, às 14h00**, 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. 122/123), 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 sob nº 25 (vinte e cinco) da quadra 20 (vinte) da planta do loteamento denominado “PONTAL DA SANTAMARINA”, situado no bairro das Palmeiras, no Km 5 da SP. 055 da Rodovia Estadual Caraguatatuba à São Sebastião, Fazenda São Sebastião, Município e Comarca de Caraguatatuba, lote esse com as seguintes medidas, área, características e confrontações: mede 12,00m (doze metros) de frente para a Avenida dos Ingleses, igual medida dos fundos por 30,00m (trinta metros) de ambos os lados, da frente aos fundos, confrontando do lado direito de quem do terreno olha para a referida rua com o lote 26, do lado esquerdo com o lote 24, e nos fundos com o lote 13; encerrando uma área de 360,00m² (trezentos e sessenta metros quadrados). **Certidão da Matrícula do Imóvel nº 22.987 do Oficial de Registro de Imóveis de Caraguatatuba/SP. Cadastrado junto à Prefeitura Municipal de Caraguatatuba/SP sobre o contribuinte nº 09.750.025.**

Endereço: Avenida Eder Silva Rodrigues Alves, nº 661, Bairro Pontal de Santa Marina, Caraguatatuba/SP – CEP: 11672-000.

AVALIAÇÃO: R\$ 724.184,43 (setecentos e vinte e quatro mil e cento e oitenta e quatro reais e quarenta e três 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. O presente ato de expropriação está sendo realizado em cumprimento da carta precatória expedida pela 03ª Vara de Família da Comarca de Curitiba/PR, nos autos do processo de cumprimento de sentença nº 0000814-68.2007.8.16.0188, em que são partes Exequentes GISELY CRISTHIANI SCHLOGL e PATRÍCIA DUTRA DA SILVA tendo como executado FÁBIO HENRIQUE RIGON, sendo que

a finalidade da carta precatória é a promoção dos atos expropriatórios do imóvel descrito neste edital de leilão; **2.** Conforme auto de avaliação de fls. 107/111, em 16/08/2024, o Sr. Oficial de Justiça descreveu o imóvel como “UMA CASA DE MORADA, com respectivo terreno e quintal, contendo piscina, duas suites, um lavabo, lavanderia, cozinha estilo Americana, Sala de Jantar, Sala de TV área construída de aproximadamente cem metros (100m²) quadrados de construção moderna e acabada servindo como residência do sr Fabio Henrique Rigon e família DA AVALIAÇÃO INDIRETA: Para a efetiva elaboração de avaliação de imóveis, seria necessário, conhecimento técnico e abrangente, o qual este Oficial de Justiça não possui, outrossim, acatando a competente determinação de fazê-lo, tomo como parâmetros para tanto, a MÉDIA DE PREÇOS PRATICADA NO MERCADO DE IMOVEIS PARA A REGIÃO EM QUE O MESMO SE ENCONTRA, através pesquisas de imóvel a venda na mesma região levando-se em conta, seu aspecto geral, sua localização e as benfeitorias publicas existentes no local, avaliando portanto, o imóvel em pauta, por EQUIPARAÇÃO: Desta forma, avalio proporcionalmente, por estimativa/equiparação, o imóvel objeto, situado na Avenida Eder Silva Rodrigues Alves 661 - que é a avenida principal do Bairro Pontal Santa Marina - bem localizado, sem averbação registrária que se tenha notícias, sem planta e nem habite-se que sejam conhecidos; portanto em R\$715.000,00 (setecentos e quinze mil reais) Feita a avaliação, elaborei este auto, que lido a achado conforme vai devidamente datado e assinado, por mim, Oficial de Justiça e intimei ao morador Fabio Henrique Rigon do inteiro teor exarando ele ciência no anverso do mandado”. A presente venda será efetuada em caráter “ad corpus”, sendo de responsabilidade do arrematante a eventual regularização do imóvel e da construção perante os órgãos públicos, Prefeitura Municipal e Oficial de Registro de Imóveis competente, entre outros; **3.** Conforme certidão do Sr. Oficial de Justiça de fls. 81: “no dia 17/11/2023, dirigi-me à avenida Eder Silva Rodrigues Alves, 661, Pontal de Santa Marina, nesta comarca, e ali sendo, não fui atendido, encontrando o imóvel fechado. Após indagar na vizinhança acerca do imóvel, fui atendido pelo Sr. Roberto, morador da casa 667, que me informou que o imóvel é utilizado como casa de veraneio pelo proprietário, cujo prenome seria Fábio, que, entretanto, não é visto no local há cerca de 3 meses.”; **4.** Conforme restou decidido às fls. 122/123 a avaliação do imóvel foi homologada no valor de R\$ 715.000,00 (setecentos e quinze mil reais) para o mês de agosto de 2024; **5.** Conforme certidão de valor venal do imóvel de inscrição municipal nº 09.750.025 emitida em 17/12/2024, consta que o imóvel possui as seguintes características: Matrícula do Imóvel: 22987; Proprietário: FABIO HENRIQUE RIGON; Endereço: AVENIDA EDER SILVA RODRIGUES ALVES, 0 – P. SANTAMARINA – Quadra: 20 – Lote: 25; Cidade: CARAGUATATUBA/SP; Área do Terreno: 360,00m²; Área Construída: 111,83m²; Testada: 12,00m. A presente venda será efetuada em caráter “ad corpus”, sendo de responsabilidade do arrematante a eventual regularização do imóvel e da construção perante os órgãos públicos, Prefeitura Municipal e Oficial de Registro de Imóveis competente, entre outros; **6.** Conforme consulta no site do Município de Caraguatatuba/SP em 17/12/2024 foi emitida a certidão negativa de débitos nº 876705/2024 para o imóvel de Inscrição Cadastral nº 09.750.025, imóvel localizado na Avenida dos Eder Silva Rodrigues Alves, 0 – P. SantaMarina – Quadra: 20 – Lote: 25, Caraguatatuba/SP, com o seguinte teor: “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.”; **7.** Conforme extrato de débitos enviado pela Municipalidade de Caraguatatuba/SP em 17/12/2024, consta débitos de IPTU – Imposto Predial e Territorial Urbano para o ano de 2024 referente

ao imóvel de inscrição nº 09.750.025, com parcela vincenda em dezembro, o valor de R\$ 177,27 (cento e setenta e sete reais e vinte e sete centavos); **8.** Conforme R.08/22.987 da Matrícula do Imóvel nº 22.987 do Oficial de Registro de Imóveis de Caraguatatuba/SP, consta a VENDA do imóvel a FÁBIO HENRIQUE RIGON – CPF nº 100.085.998-31, qualificado como divorciado, por escritura datada de 27/02/2028; **9.** Conforme Av.09/22.987 da Matrícula do Imóvel nº 22.987 do Oficial de Registro de Imóveis de Caraguatatuba/SP, consta que foi distribuída da ação de Reconhecimento de Dissolução de União Estável sob nº 0000814-68.2007.8.16.0188, em que são partes GISELY CRISTHIANI SCHLOGL – CPF nº 808.722.716-00, como autora, em face de FÁBIO HENRIQUE RIGON – CPF nº 100.085.998-31, em trâmite perante a 03ª Vara de Família da Comarca de Curitiba/PR; **10.** Conforme Av.10/22.987 da Matrícula do Imóvel nº 22.987 do Oficial de Registro de Imóveis de Caraguatatuba/SP, consta a penhora do imóvel determinada nos autos do processo nº 0000814-68.2007.8.16.0188, da ação requerida por GISELY CRISTHIANI SCHLOGL – CPF nº 808.722.716-00 e PATRÍCIA DUTRA DA SILVA – CPF nº 914.704.989-87, contra FÁBIO HENRIQUE RIGON – CPF nº 100.085.998-31, em trâmite perante a 3ª Vara de Família da Comarca de Curitiba/PR; **11.** Conforme cópia de fls. 22/23 da decisão oriunda dos autos do processo nº 0000814-68.2007.8.16.0188, em trâmite na 3ª Vara de Família da Comarca de Curitiba/PR: “3. No mais, diante da ausência de pagamento voluntário do débito em execução, o valor da dívida e as tentativas prévias e infrutíferas de penhora de ativos financeiros e veículos (seqs. 91.3 e 98), DEFIRO, com fulcro no art. 835, V, do CPC, a penhora do imóvel de matrícula nº 22.987 do Registro de Imóveis de Caraguatatuba - São Paulo, de titularidade do executado. 3.1. Nomeio como depositário do bem imóvel o próprio executado. 3.2. Após a apresentação da planilha de débitos atualizada determinada no item “2.1”, lavre-se o correspondente termo de penhora, na forma do artigo 845, § 1º do CPC. 3.3. Lavrado o termo de penhora, intime-se o executado, por meio de seu procurador ou por carta com A.R (caso não possua advogado constituído), para que, em querendo, apresente impugnação à penhora, no prazo de 15 (quinze) dias. 3.3.1. Apresentada defesa, intime-se a parte exequente para que exerça contraditório, em igual prazo. 4. Para a presunção absoluta de conhecimento por terceiros, a parte exequente deverá providenciar o registro da penhora na matrícula imobiliária do bem, conforme determina o artigo 844 do CPC, comprovando a averbação nos autos, no prazo de 30 (trinta) dias. 5. Superada a fase de impugnação à penhora, deprequem-se os atos expropriatórios ao Juízo da Comarca Caraguatatuba - São Paulo (local em que o imóvel está situado), a fim de que promova a avaliação e alienação do bem, na forma da lei. 5.1. Nesta fase, o processo deverá permanecer suspenso, aguardando a conclusão dos atos expropriatórios e a eventual satisfação do débito em execução”, o processo que tramita no Juízo Deprecante encontra-se em segredo de justiça, consta às fls. 24 cópia do termo de penhora lavrado no Juízo Deprecante; **12.** Conforme cópia de fls. 25 da decisão oriunda dos autos do processo nº 0000814-68.2007.8.16.0188, em trâmite na 3ª Vara de Família da Comarca de Curitiba/PR restou decidido que: “1. Considerando que a decisão de seq. 127.1 foi confirmada por acórdão do Tribunal de Justiça do Paraná e que eventual recurso especial interposto em desfavor do acórdão não possuirá, via de regra, o efeito suspensivo, a continuidade dos atos expropriatórios defiro em relação ao bem imóvel penhorado. 2. Sendo assim, cumpra-se o item “5” da decisão de seq. 101.1 dos autos, deprecando-se os atos expropriatórios afetos ao imóvel ao Juízo de São Paulo, aguardando-se o processo suspenso até a finalização da alienação judicial”; **13.** Conforme restou decidido às fls. 122/123: “Os arrematantes arcarão 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.”; **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 a carta precatória nº **1007232-90.2022.8.26.0126** 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 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.

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.

Ficam **FÁBIO HENRIQUE RIGON** – CPF nº 100.085.998-31, **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 da Carta Precatória 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. GILBERTO ALABY SOUBIHE FILHO Juiz de Direito.