

EDITAL DE LEILÃO JUDICIAL – 681/2024

EDITAL DE 1ª e 2ª PRAÇA de bem imóvel e de intimação da executada **MARIANE OLIVEIRA DO ESPÍRITO SANTO** – CPF nº 380.830.388-30 e demais interessados.

O MM. Juiz de Direito **Dr. WALTER DE OLIVEIRA JÚNIOR** da **03ª 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 o Cumprimento de Sentença ajuizado por **ISAAC BOTELHO CORDEIRO** em face de **MARIANE OLIVEIRA DO ESPÍRITO SANTO** – **Processo nº 0004661-66.2022.8.26.0126** 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 15h00, e com término no dia 20 de março de 2.025, às 15h00**, 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 15h00, e com término no dia 10 de abril de 2.025, às 15h00**, 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. 127), 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 POSSESSÓRIOS QUE O EXEQUENTE ISAAC BOTELHO CORDEIRO – CPF nº 314.088.518-06 E A EXECUTADA MARIANE OLIVEIRA DO ESPÍRITO SANTO – CPF nº 380.830.388-30 POSSUEM SOBRE O SEGUINTE BEM IMÓVEL – Imóvel situado na Rua: Manoel Caires de Souza S/N, Bairro Perequê Mirim, Cidade de Caraguatatuba-SP, com as seguintes medidas e confrontações; medindo 6,00 (seis metros) de frente para a Rua: Manoel Caires de Souza, nos fundos mede 6,00m (seis metros) confrontando-se com Chácara do Sr. Nino; medindo do lado direito de quem da frente olha para o terreno 54,00m (cinquenta e quatro metros) confrontando-se com Sebastião Antonio da Costa, e do lado esquerdo mede 54,00m (cinquenta e quatro metros) confrontando-se com cedente; totalizando uma área de 324,00m² (trezentos e vinte e quatro metros quadrados).

Endereço: Rua Manoel Caires de Souza, nº 307, Perequê Mirim, Caraguatatuba/SP. CEP: 11668-342.

AValiação: R\$ 280.398,14 (duzentos e oitenta mil e trezentos e noventa e oito reais e quatorze 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 Cumprimento de Sentença apensado ao processo nº 1000831-80.2019.8.26.0126 – Ação de Extinção de Condomínio – em trâmite perante a 03ª Vara Cível do Foro da Comarca de Caraguatatuba/SP em que restou decidido que: “Ante o exposto, JULGA-SE EXTINTO o processo com fundamento no art. 485, inc. VI, do CPC, quanto ao pedido de busca e apreensão, e JULGAM-SE PROCEDENTES os demais pedidos formulados na ação, resolvendo o mérito nos termos

do art. 487, inciso I, do Código de Processo Civil, para: 1) determinar a extinção do condomínio existente entre as partes, mediante alienação judicial dos direitos sobre o imóvel referido na inicial, com a subsequente partilha do produto, levando em conta o percentual de cada condômino (50%); 2) condenar a requerida a pagar ao autor R\$ 871,12 mensais até a efetiva venda do bem, a título de indenização pela privação de posse, a partir de 21.01.2018 (fls. 18-20), com correção monetária pelos índices oficiais (Tabela Prática do TJ/SP) e juros de mora de 1% desde o vencimento de cada prestação. A alienação deverá ser feita com observância do art. 730 do CPC, que manda seguir os parâmetros traçados no artigo 879 e seguintes do CPC.”, com trânsito em julgado ocorrido em 19/10/2022, conforme certidão de fls. 271 dos autos principais e fls. 18 deste cumprimento de sentença;

2. Conforme planilha de fls. 07 o crédito em execução atualizado até 19/10/2022 é de R\$ 55.437,28 (cinquenta e cinco mil, quatrocentos e trinta e sete reais e vinte e oito centavos);

3. De acordo com o Laudo de Avaliação juntado nos autos às fls. 25/48 o imóvel foi avaliado em R\$ 248.892,16 (duzentos e quarenta e oito mil, oitocentos e noventa e dois reais e dezesseis centavos) – válido para março/2022, homologada pela decisão de fls. 58/60;

4. Nos termos do Laudo de Avaliação de fls. 25/48 o Sr. Perito informa que: “Verificou-se tratar-se de imóvel ocupado pela Sra. Mariane Oliveira do Espírito Santo, a qual informou a este perito judicial que a propriedade é desprovida de registro imobiliário, bem como desprovida de lançamento de IPTU. Concluiu-se tratar-se de direitos possessórios, atualmente e exclusivamente ocupados pela ré.” ... “O imóvel avaliando possui metragem de terreno de 330,00 m², ou seja, 6,00 metros de frente para a Rua Manoel Caires de Souza por 55,00 metros, de ambos os lados, da frente aos fundos. No terreno em tela, encontram-se edificadas construções em 2 pavimentos, de padrão simples, encontrando-se a parte térrea com acabamento parcial e o pavimento superior sem acabamento externo. As construções são compostas de 1 (um) dormitório com 1 (uma) suíte, 1 (uma) Sala, 1 (um) Escritório, 1 (um) banheiro social, 1 (uma) cozinha e 1 (uma) garagem coberta para dois veículos, totalizando 94,60m², classificada como padrão baixo e com idade aparente de 10 (dez) anos.” ... “A vizinhança do imóvel avaliando é caracterizada por imóveis de baixo padrão, possuindo rede de abastecimento de água, rede de energia elétrica, iluminação pública, rede de esgoto, rede telefônica, linhas de transporte público, serviços de coleta de lixo, TV à cabo e pavimentação asfáltica, além de COMÉRCIOS em geral ao seu redor.” ... “1 – O imóvel vistoriado e avaliado, objeto dos autos, perfazem a metragem total de 330,00m² de área de terreno, situado à Rua Manoel Caires de Souza, n.º 307 – Bairro Pereque Mirim, nesta Cidade e Comarca de Caraguatatuba/SP. 2 – Que no terreno em tela, encontra-se edificada construção assobradada em metragem aproximada de 94,06m², em padrão simples e com idade aparente de 10 (dez) anos. 3 – O imóvel avaliando não é foreiro ao Município de Caraguatatuba.”. 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;

5. De acordo com a manifestação de fls. 65/66 o imóvel objeto de alienação judicial não possui número de cadastro vinculado junto à Prefeitura Municipal de Caraguatatuba/SP, impossibilitando a consulta de débitos tributários que recaem sobre o imóvel;

6. Conforme Contrato Particular de Compromisso de Compra e Venda anexo aos autos principais – processo nº 1000831-80.2019.8.26.0126 – fls. 11/13, o exequente ISAAC BOTELHO CORDEIRO – CPF nº 314.088.518-06 adquiriu os direitos possessórios objeto da presente expropriação do compromissário vendedor DOMINGOS DOS SANTOS – CPF nº 282.359.198-26 em dezembro de 2010, tendo sido declarado pelo promitente vendedor que “vem possuindo com “ANIMUS” DE DONO com as suas medidas demarcadas e respeitadas por todos, sendo uma posse mansa e pacífica mantida por si e seus antecessores, sem interrupção ou

contestação de quem quer que seja. Que possuindo o imóvel livre e desembaraçado, cedem e transferem como de fato cedido e transferido tem aos mesmos outorgados todos os direitos de quem eram detentores para que o imóvel os outorgados possam usar e dispor livremente.”; **7.** Conforme cópia juntada nos autos do processo principal processo nº 1000831-80.2019.8.26.0126 – fls. 14/16 – da respeitável sentença prolatada nos autos da Ação de Divórcio – Processo nº 1001354-29.2018.8.26.0126, ajuizada pelo exequente ISAAC BOTELHO CORDEIRO – CPF nº 314.088.518-06 em face da executada MARIANE OLIVEIRA DO ESPÍRITO SANTO – CPF nº 380.830.388-30, restou decidido quando da decretação do divórcio que: “(iv) Partilhar os direitos que recaem sobre o imóvel (oriundos do contrato particular de fls. 15-17) na proporção de metade para cada um dos cônjuges.”; **8.** Conforme consta dos autos principais – processo nº 1000831-80.2019.8.26.0126 – fls. 195, decisão proferida nos autos do processo nº 0002432-07.2020.8.26.0126, em trêzante perante a 01ª. Vara Cível da Comarca de Caraguatatuba/SP em que são partes MARIANE OLIVEIRA DO ESPÍRITO SANTO – CPF nº 380.830.388-30 e ISAAC BOTELHO CORDEIRO – CPF nº 314.088.518-06 determinando a penhora no rosto dos autos do processo nº 1000831-80.2019.8.26.0126 da 03ª Vara Cível do Foro da Comarca de Caraguatatuba/SP sobre os créditos de ISAAC BOTELHO CORDEIRO – CPF nº 314.088.518-06, até o limite de R\$ 41.205,01 (Quarenta e um mil, duzentos e cinco reais e um centavos), sendo a penhora anotada no rosto dos autos nos termos da decisão de fls. 199; **9.** Conforme restou decidido na decisão de fls. 58/60: “13. Deverá constar do edital, também, que: I- os bens serão vendidos no estado de conservação em que se encontram, 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 recaem 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- O interessado em adquirir o bem penhorado em prestações poderá apresentar: (i) até o início da primeira etapa, proposta por valor não inferior ao da avaliação; (ii) até o início da segunda etapa, proposta por valor que não seja inferior a 60% do valor de avaliação atualizado.”. Além disso, tendo em vista se tratar de um segundo leilão, restou decidido às fls. 127 que: “Diante da concordância da parte exequente e, do silêncio da executada, acolho a sugestão do nobre leiloeiro e, determino que o bem penhorado nos autos, seja levado novamente a leilão com lance mínimo em segunda praça de 50% (cinquenta por cento) do valor da avaliação devidamente atualizado”; **10.** Conforme manifestação de fls. 79/80 o Exequente ISAAC BOTELHO CORDEIRO informa que: “Nos autos de cumprimento em apenso nº 0003904-72.2022.8.26.0126 – estão sendo executados os valores devidos pela executada, a título de “indenização” - R\$ 871,12 mensais até a efetiva venda do bem, a título de indenização pela privação de posse, a partir de 21.01.2018 (fls. 18-20 – dos autos principais), com correção monetária pelos índices oficiais (Tabela Prática do TJ/SP) e juros de mora de 1% desde o vencimento e cada prestação), fixados na r. sentença proferida nos autos principais - fls.14/17 desses autos. Os autos estão tramitando desde 02/09/2022, sendo que no dia 14/07/2023 a executada foi intimada para pagamento do valor devido, contudo, o prazo decorreu no dia 04/08/2023, sem que ela efetuasse o pagamento do débito. Assim sendo, tendo em vista que o a venda do imóvel ocorrerá por leilão, nesses autos, requer o exequente que referido valor – hoje no total de R\$ 84.462,20 – mais as parcelas vincendas, seja reservado-penhorado da metade do valor da venda do imóvel a que tem direito a executada.”. Conforme decisão de fls. 90 restou decidido que: “F.79/87: Por cautela, fica indeferida a liberação de eventual produto da alienação do bem que irá a leilão, até definição do valor que caberá a cada uma das partes.”; **11.** 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 nº **0004661-66.2022.8.26.0126** da **03ª 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 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 lançamentos 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 **MARIANE OLIVEIRA DO ESPÍRITO SANTO** – CPF nº 380.830.388-30, **ISAAC BOTELHO CORDEIRO** – CPF nº 314.088.518-06, **DOMINGOS DOS SANTOS** – CPF nº 282.359.198-26, **EVENTUAIS OCUPANTES DO IMÓVEL** bem como a **PREFEITURA DO MUNICÍPIO 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.** 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.