

**EDITAL DE LEILÃO JUDICIAL – 682/2025**

**EDITAL DE 1ª e 2ª PRAÇA** de bem imóvel e de intimação dos executados **HDB ROLAMENTO E PEÇAS LTDA. (HDB COMÉRCIO E EQUIPAMENTO INDUSTRIAIS LTDA.)** – CNPJ nº 00.021.145/0001-79, **PAULO ROBERTO CARDOSO FORONI** – CPF nº 649.450.658-53, representado por LAURA FORONI – CPF nº 444.942.788-23 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 os autos da carta precatória promovida por **BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A** em face de **HDB ROLAMENTO E PEÇAS LTDA. (HDB COMÉRCIO E EQUIPAMENTO INDUSTRIAIS LTDA.)**, **PAULO ROBERTO CARDOSO FORONI**, representado por LAURA FORONI – **Processo nº 1002013-62.2023.8.26.0126** 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 22 de abril de 2.025, às 14h00, e com término no dia 25 de abril 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 25 de abril de 2.025, às 14h00, e com término no dia 20 de maio 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 80% (oitenta por cento) do valor da avaliação (artigo 891 do CPC), 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 – Prédio sob nº 201** da Rua Nossa Senhora da Penha contendo as seguintes dependências: dois banheiros, dormitório, sala e cozinha com a área de construída de 51,40m<sup>2</sup> e seu respectivo terreno que se refere a METADE do terreno situado na Praia das Palmeiras, no lugar conhecido por Riacho Seco perímetro urbano desta cidade e comarca de Caraguatatuba, SP, medindo 5,00m (cinco metros) de frente para a rua No-sa Senhora da Penha igual medida nos fundos onde confronta com propriedade de Antonio Fernandes; do lado direito de quem do terreno olha para a rua mede 17,50m (dezessete metros e cinquenta centímetros) onde confronta com propriedade de Dolores S. Calixto e do lado esquerdo mede 17,50m (dezessete metros e cinquenta centímetros) onde confronta com parte remanescente do terreno de propriedade da requerente encerrando a área de 87,50m<sup>2</sup> (oitenta e sete metros e cinquenta centímetros quadrados). **Certidão da Matrícula do Imóvel nº 28.302 do Oficial de Registro de Imóveis de Caraguatatuba/SP. Cadastrado junto à Prefeitura Municipal de Caraguatatuba/SP sobre o contribuinte nº 07.026.024.**

**Endereço:** Rua Carlos Ribeiro Justiniano das Chagas, nº 201, Praia das Palmeiras, Caraguatatuba/SP. CEP 11666-380.

**AVALIAÇÃO: R\$ 205.607,31 (duzentos e cinco mil e seiscentos e sete reais e trinta e um centavos) – válido para o mês de fevereiro de 2025 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 32ª Cível do Foro Central Cível da Comarca de São Paulo/SP, nos autos do processo nº 1033582-14.2013.8.26.0100, em que é parte Exequente BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A tendo como executados HDB ROLAMENTO E PEÇAS LTDA. (HDB COMÉRCIO E EQUIPAMENTO INDUSTRIAIS LTDA.) e PAULO ROBERTO CARDOSO FORONI, representado por LAURA FORONI, sendo que a finalidade da carta precatória é a promoção da avaliação e praxeamento do imóvel descrito neste edital de leilão; **2.** Conforme laudo de avaliação juntado às fls. 134/164 o imóvel foi avaliado em R\$ 201.685,75 (duzentos e um mil, seiscentos e oitenta e cinco reais e setenta e cinco centavos) para o mês de agosto de 2024, homologado pela decisão de fls. 180/183; **3.** Conforme o laudo de avaliação às fls. 134/164: “4.1 - Em vistoria realizada no local do imóvel, foi constatado que o imóvel avaliando se trata de imóvel que é utilizado ocasionalmente, como casa de praia, sendo este um dos motivos de não ter a possibilidade de uma vistoria interna do imóvel. Entretanto, é possível observar que o imóvel possui as mesmas características constantes na matrícula e no IPTU. 4.2 - É de extrema importância ressaltar que ao realizar visita técnica ao imóvel, foi possível verificar que a propriedade passou por reforma e benfeitorias recentemente, e que esse fator foi levado em consideração na coleta das amostras que foram usadas como referências para a avaliação final do imóvel.” ... “5.1 - O imóvel está localizado em via devidamente pavimentada e com infraestrutura básica instalada( esgoto, água encanada, energia elétrica, internet, etc). Via esta tendo dois acessos de entrada, sendo uma, a principal rodovia da região, ( Rodovia Rio- Santos) e paralelamente com uma das principais via de circulação da cidade ( avenida Geraldo Nogueira da Silva, “avenida da praia”), onde essa segunda se encontra a beira mar.” ... “6.1 - o Imóvel está localizado na praia das palmeiras, região urbanizada e com ótima infraestrutura básica e com vários comércios ( lojas, farmácias, restaurantes, shopping). O bairro é muito procurado por ter sua proximidade com a praia. 6.2 - Importante destacar que o Imóvel Avaliando se encontra a 350 metros da referida praia das palmeiras.”; **4.** Conforme consulta no site do Município de Caraguatatuba/SP em 07/01/2025 foi emitida a certidão negativa de débitos nº 9093/2025 para o imóvel de Inscrição Cadastral nº 07.026.024, imóvel localizado na Rua Carlos Ribeiro Justiniano Chagas, nº 201, Bairro Praia das Palmeiras, 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.”; **5.** Conforme extrato de débitos enviado pela Municipalidade de Caraguatatuba/SP em 07/01/2025, consta débitos de IPTU – Imposto Predial e Territorial Urbano referente ao ano de 2025, com parcelas vincendas, a partir do dia 20/03/2025, com a primeira no valor de R\$62,21 (sessenta e dois reais e vinte e um centavos); **6.** Conforme certidão de valor venal do imóvel de inscrição municipal nº 07.026.024 emitida em 07/01/2025, consta que o imóvel possui as seguintes características: Matrícula do Imóvel: 28.302; Proprietário: PAULO ROBERTO CARDOSO FORONI; Endereço: RUA CARLOS RIBEIRO JUSTINIANO DAS CHAGAS, 201 – PRAIA DAS PALMEIRAS – LOTE: P/; Cidade: CARAGUATATUBA/SP; Área do Terreno: 87,00m²; Área Construída: 84,51m²; Testada: 5,00m. 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; **7.** Conforme AV.02/28.302 da Matrícula do

Imóvel nº 28.302 do Oficial de Registro de Imóveis de Caraguatatuba/SP, consta que a Rua Nossa Senhora da Penha passou a denominar-se “RUA CARLOS RIBEIRO JUSTINIANO DAS CHAGAS”, conforme o Decreto Municipal nº 050/1985; **8.** Conforme R.03/28.302 da Matrícula do Imóvel nº 28.302 do Oficial de Registro de Imóveis de Caraguatatuba/SP, consta a doação do referido bem a PAULO ROBERTO CARDOSO FORONI – CPF nº 649.450.658-53, casado pelo regime da separação de bens, na vigência da Lei 6.515/1977 com ANA ELIZA DO NASCIMENTO FORONI – CPF nº 117.543.768-94, conforme escritura de pacto antenupcial registrada sob nº 8.842, no 9º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo/SP; **9.** Conforme Av.04/28.302 da Matrícula do Imóvel nº 28.302 do Oficial de Registro de Imóveis de Caraguatatuba/SP, consta a penhora do imóvel determinada nos autos do processo nº 1033576-07.2013 (1033576-07.2013.8.26.0100), em trâmite perante a 17ª. Vara Cível do Foro Central da Comarca de São Paulo/SP, da ação de execução civil movida por BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A. – CNPJ nº 90.400.888/0001-42, contra HDB ROLAMENTOS E PEÇAS LTDA. – CNPJ nº 00.021.145/0001-79, e do proprietário PAULO ROBERTO CARDOSO FORONI – CPF nº 649.450.658-53; **10.** Em consulta ao sistema e-Saj foi identificada a existência da ação de Embargos de Terceiro, processo nº 1066150-05.2021.8.26.0100, em trâmite perante a 17ª. Vara Cível do Foro Central da Comarca de São Paulo/SP, oposta por SILMARA TEIXEIRA – CPF nº 277.515.958-33, em face de BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A. – CNPJ nº 90.400.888/0001-42, cujo objeto é o imóvel de matrícula nº 28.302 do Oficial de Registro de Imóveis de Caraguatatuba/SP, em que a embargante afirma que: “O falecido pai da autora, Rolando Teixeira, adquiriu o imóvel de Paulo Roberto Foroni e sua mulher em 24.06.2006, ocasião em que tomaram a posse definitiva e direta do bem e, assim, permanece até os dias de hoje, de forma pacífica e ininterrupta.”. Após o contraditório realizado por sentença foi julgado improcedente o pedido inicial, interposto o recurso de apelação o mesmo foi julgado com base na seguinte ementa: “Cerceamento de defesa – Nulidade da Sentença – inoportunidade – Dilação probatória não efetuada – Parte autora insta a produzir prova quedou-se inerte – Julgamento realizado com as provas apresentadas Preliminar afastada. Apelação Embargos de terceiro não existência de provas que comprovem a posse ou propriedade da embargante Inércia da parte quando inquirida a produzir prova - Impossibilidade de se comprovar propriedade por meio de prova testemunhal Bem alienado ao genitor da embargante – Inexistência de contrato particular de venda e compra ou escritura pública Transferência bancária de valor para a conta do executado não se presta, in casu, a comprovar a relação jurídica de compra e venda - Falta de prova do exercício da posse Inaplicabilidade da Súmula 84 do STJ ao caso - Improcedência dos embargos que se impunha Decisão mantida Recurso desprovido.”. Consta dos autos de embargos de terceiro que foi interposto recurso especial que foi inadmitido e interposto agravo em recuso especial com remessa dos autos ao Superior Tribunal de Justiça – STJ em 15/08/2024, sendo que no STJ – Superior Tribunal de Justiça o recurso foi numerado como AREsp nº 2722311 / SP (2024/0307630-1) autuado em 16/08/2024, tendo como última fase a conclusão para decisão do Ministro Relator Dr. Humberto Martins; **11.** Conforme sentença proferida na ação de Interdição/Curatela, processo nº 1103599-70.2016.8.26.0100 que tramitou perante a 9ª. Vara da Família e Sucessores do Foro Central da Comarca de São Paulo/SP o Executado PAULO ROBERTO CARDOSO FORONI – CPF nº 649.450.658-53 foi declarado incapaz, em destaque: “Ante o exposto, JULGO PROCEDENTE O PEDIDO para declarar a incapacidade para os atos da vida civil, de natureza patrimonial e negocial, de Paulo Roberto Cardoso Foroni, CPF 649.450.658-53, RG 6.009.636-6, divorciado, brasileiro, aposentado, nascido em 01 de janeiro de 1954, filho de Luiz Foroni Filho e Otilia Cardoso Foroni, portador de demência fronto-temporal (doença de Pick), F02.0 pela CID 10. Nomeio curadora Laura Foroni, CPF

444.942.788-23, RG 36.261.087-3, brasileira, solteira, empreendedora, mediante compromisso.”, sendo assim, o edital do leilão foi elaborado contemplando o quanto estabelecido no artigo 896 do Código de Processo Civil, estabelecendo que no segundo pregão serão admitidos lances não inferiores a 80% da última avaliação atualizada; **12.** Conforme planilha de fls. 52 atualizada até 31/07/2023 o débito exequendo no valor R\$ 560.819,01 (quinhentos e sessenta mil, oitocentos e dezenove reais e um centavo); **13.** Conforme restou decidido às fls. 180/183: “13. O edital deve conter todos os requisitos estabelecidos no art. 887, do Código de Processo Civil. 14. 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; I- 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; 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.”; **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 **1002013-62.2023.8.26.0126** 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

**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.

**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 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 **HDB ROLAMENTO E PEÇAS LTDA. (HDB COMÉRCIO E EQUIPAMENTO INDUSTRIAIS LTDA.)** – CNPJ nº 00.021.145/0001-79, **PAULO ROBERTO CARDOSO FORONI** – CPF nº 649.450.658-53 representado por **LAURA FORONI** – CPF nº 444.942.788-23, **ANA ELIZA DO NASCIMENTO FORONI (ou ANA ELIZA DO NASCIMENTO)** – CPF nº 117.543.768-94, **MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO, 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 da carta precatória não consta a menção à causa ou à recurso pendente de julgamento no momento de elaboração do presente edital, contudo, consta que pende julgamento de recurso perante o STJ – Superior Tribunal de Justiça a ação de Embargos de Terceiro, processo nº 1066150-05.2021.8.26.0100, detalhada no item 10 deste edital de leilão. 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.