

EDITAL DE LEILÃO JUDICIAL – 704/2025

EDITAL DE 1ª e 2ª PRAÇA de bem imóvel e de intimação do executado **ADÃO VALENTIM GARBIM** – CPF nº 828.248.948-49 e demais interessados.

A MM. Juíza de Direito **Dra. MARTA ANDRÉA MATOS MARINHO** da **01ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE UBATUBA/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 cumprimento de sentença promovida por **CONDOMÍNIO VILLAGIO MARANDUBA** em face de **ADÃO VALENTIM GARBIM** – **Processo nº 0006812-68.2006.8.26.0642/01** 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 18 de agosto de 2.025, às 14h00, e com término no dia 21 de agosto 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 21 de agosto de 2.025, às 14h00, e com término no dia 11 de setembro 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. 330/332), 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 – DIREITOS AQUISITIVOS QUE PERTENCEM AO EXECUTADO DECORRENTES DE CONTRATO DE COMPRA E VENDA da Unidade autônoma condominial designada apartamento nº 12 (doze), localizado no pavimento térreo do Bloco 01 (um), integrante do “Condomínio Residencial Villagio da Maranduba VII”, situado à rua Dezenove do loteamento Balneário Santa Cruz, no bairro da Maranduba, perímetro urbano, contendo a área privativa construída de 64,995 m2. (sessenta e quatro metros e novecentos e noventa e cinco centímetros quadrados), a área construída de uso comum do bloco de 3,535 m2. (treis metros e quinhentos e trinta e cinco centímetros quadrados), uma área comum coberta (casa do zelador, depósito e banheiro, guarita) de 0,428 m2. (quatrocentos e vinte e oito metros quadrados), uma área total construída atribuída à unidade de 68,963 m2. (sessenta e oito metros e novecentos e sessenta e treis centímetros quadrados) e a fração ideal no terreno de 60,443 m2. (sessenta metros e quatrocentos e quarenta e treis decímetros quadrados) ou 0,839% (zero vírgula oitocentos e trinta e nove de porcentagem), cabendo a dita unidade uma vaga para estacionamento de um automóvel de pequeno ou médio porte, em lugar indeterminado, sem auxílio de manobrista no estacionamento, situado na área comum. **Certidão da Matrícula do Imóvel nº 37.008 (CNM: 120675.2.0037008-19) do Oficial de Registro de Imóveis de Ubatuba/SP. Cadastrado junto à Prefeitura Municipal de Ubatuba/SP sobre o contribuinte nº 09.138.028-6.**

Endereço: Rua Dezenove, nº 456 – Apartamento nº 12, Bloco 01, Bairro Praia do Sape, Ubatuba/SP – CEP: 11682-196.

AValiação: R\$ 289.241,81 (duzentos e oitenta e nove mil e duzentos e quarenta e um reais e oitenta e um centavos) – válido para o mês de junho 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.** Conforme restou decidido às fls. 326 foi homologada a avaliação realizada em 08 de fevereiro de 2023 e juntada às fls. 315/321, sendo assim, foi atribuído ao imóvel o valor de R\$ 260.000,00 (duzentos e sessenta mil reais) para o mês de fevereiro de 2023; **2.** Conforme consulta no site da Municipalidade de Ubatuba/SP em 19/05/2025 foi emitida certidão de valor venal referente ao imóvel de Inscrição Cadastral nº 09.138.028-6, consta como contribuinte o Executado ADAO VALENTIM GARBIM. O referido bem está situado na RUA 19 BALNEARIO SANTA CRUZ, 416 - C.VILLA.MARANDUBA VII AP12 BL1 - MARANDUBA - SAPE BALNEARIO SANTA CRUZ, Lote: 1A14 / 19A26, Quadra: 57, em que a área terreno de 60,44m2 e área do prédio de 68,96m2. Eventual regularização da construção perante o registro imobiliário ou demais órgãos públicos ficará a cargo do arrematante. A presente venda realizada em caráter “ad corpus”; **3.** Conforme consulta no site do Município de Ubatuba/SP em 19/05/2025 foi emitida a certidão positiva de débitos nº 2021155388 para o imóvel de Inscrição Cadastral nº 09.138.028-6, imóvel localizado na Rua Dezenove, nº 456 – Apartamento nº 12, Bloco 01, Bairro Praia do Sape, Ubatuba/SP; **4.** Conforme extrato de débitos emitido no site da Municipalidade de Ubatuba/SP em 20/05/2025, consta débitos de IPTU – Imposto Predial e Territorial Urbano inscritos em dívida ativa entre os anos de 2005 à 2025, para o imóvel de inscrição nº 09.138.028-6, totalizando o valor de R\$ 45.661,71 (quarenta e cinco mil, seiscentos e sessenta e um reais e setenta e um centavos), sendo que para o ano de 2025 somente as parcelas de maio a dezembro estão em aberto; **5.** Conforme R.01/37.008 da Matrícula do Imóvel nº 37.008 (CNM: 120675.2.0037008-19) do Oficial de Registro de Imóveis de Ubatuba/SP, consta a VENDA e COMPRA datada de 20.02.2003, do 2º Tabelião de Notas da comarca de Jacareí, deste Estado, lavrada no livro nº 534, fls. 369/371, à adquirente MARISTELA RODRIGUES DA SILVA – CPF nº 080.858.718-12; **6.** Conforme o Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra de Imóveis juntado às fls. 29/33, MARISTELA RODRIGUES DA SILVA – CPF nº 080.858.718-12 compromissou-se a vender a unidade autônoma designada como apartamento nº 12, à ADÃO VALENTIM GARBIM – CPF nº 828.248.948-49, casado sob o regime de comunhão parcial de bens na vigência da Lei 6.515/77 com a Sra. ANE ANA DE ALMEIDA FERRAZ GARBIM – CPF nº 044.926.898-50; **7.** Conforme o termo de penhora às fls. 361: “lavro o presente TERMO DE PENHORA SOBRE OS DIREITOS AQUISITIVOS QUE PERTENCEM AO EXECUTADO Sr (a)(s). Adao Valentim Garbim, CPF nº 828.248.948-49, RG nº 9.428.968, do (s) seguinte (s) bem (ns): inscrito sob a matrícula nº 37.008. Unidade autônoma condominial designada apartamento nº 12 (doze), localizado no pavimento térreo do Bloco 01 (um), integrante do "Condomínio Residencial Villagio de Maranduba VII", situado à Rua Dezenove do Loteamento Balneário Santo Cruz, no bairro de Maranduba, perímetro urbano, contendo a área privativa construída de 64,995 m2, a área construída de uso comum do bloco de 3,535m2, uma área comum coberta (casa do zelador, depósito e banheiro, guarita) de 0,428 m2 ou 0,839%, cabendo à dita unidade uma vaga para estacionamento de um automóvel de pequeno ou médio porte, em lugar indeterminado, sem auxílio de manobrista n estacionamento, situado na área comum,”; **8.** Consta dos autos a expedição da carta de intimação da penhora à promitente vendedora MARISTELA RODRIGUES DA SILVA – CPF nº 080.858.718-12 conforme fls. 278 e respectivo Aviso de Recebimento – AR – juntado às fls. 279, sendo certificado às fls. 280 o decurso de prazo para impugnação da penhora. **9.** Consta dos autos a expedição carta de intimação da penhora à cônjuge do executado, Sra. ANE ANA DE ALMEIDA FERRAZ GARBIM – CPF nº 044.926.898-50, conforme fls. 364 e respectivo Aviso de Recebimento – AR – juntado às fls. 366; **10.** Conforme demonstrado na planilha de fls. 357, juntada aos

autos em 03/05/2024, o valor do débito em execução correspondia em abril de 2024 a R\$ 218.693,09 (duzentos e dezoito mil, seiscentos e noventa e três reais e nove centavos); **11.** Conforme restou decidido às fls. 330/332: “4. Os arrematantes arcarão com os eventuais débitos pendentes que recaiam sobre o bem, exceto os decorrentes de débitos fiscais e tributários (artigo 130, parágrafo único, do CTN), os quais ficam sub-rogados no preço da arrematação. ”... “11. Finalmente, anoto às partes que nos casos de remição ou desistência do leilão, a parte que remiu ou desistiu deverá arcar com os custos do leiloeiro. Ainda, se houver composição, as partes deverão declinar em sua minuta de acordo quem arcará com os custos do leiloeiro, sob pena de o executado suportá-lo integralmente.”; **12.** Conforme restou decidido às fls. 353/354: “1. A decisão de fls. 260 determinou a penhora sobre os direitos que o executado possui sobre o imóvel de matrícula nº 37.008 do CRI de Ubatuba, oriundos do contrato particular de fls. 29/33, de modo que o termo de penhora de fls. 264/265 deve ser retificado para que conste, de forma correta, que a penhora é sobre os direitos aquisitivos que pertencem ao executado. 2. Ainda, determino que conste do futuro edital de leilão que os créditos que recaírem sobre o imóvel, inclusive os de natureza propter rem, débitos fiscais, tributários e condominiais se sub-rogam sobre o produto da arrematação, observada a ordem de preferência legal (art. 908, §1º, do CPC).”, com isso, será observada nesta expropriação o quanto estabelecido nos termos do artigo 908, do Código de Processo Civil: “Art. 908. Havendo pluralidade de credores ou exequentes, o dinheiro lhes será distribuído e entregue consoante a ordem das respectivas preferências. §1º No caso de adjudicação ou alienação, os créditos que recaem sobre o bem, inclusive os de natureza propter rem, sub-rogam-se sobre o respectivo preço, observada a ordem de preferência.”, restando decidido ainda que: “4. Ciência ao exequente dos demais termos da manifestação do I. leiloeiro de fls. 339/344, notadamente do valor atualizado da avaliação do imóvel e dos débitos que recaem sobre o imóvel, advertindo-se, desde já, que os débitos tributários (que são expressivos na hipótese) gozam de preferência legal em relação aos débitos condominiais, ainda que oriundos do próprio imóvel.”; **13.** Conforme restou decidido às fls. 393 que “Ao compulsar os autos, verifico que, a princípio, todos os esclarecimentos feitos pelo leiloeiro (fls. 339/344) foram sanados e todas as exigências das decisões de fls. 330/332 e 353/354 foram realizadas: i) a cômputo do executado foi regularmente intimada; ii) não há presença de qualquer credor de direito real de garantia sobre o imóvel ou qualquer outra pessoa mencionada no art. 799 do CPC; iii) foi feita a correção quanto ao fato de que a penhora recai sobre os direitos aquisitivos que pertencem ao executado; iv) o exequente apresentou a planilha de cálculo atualizada; e v) foi determinado que os créditos tributários existentes se sub-rogam sobre o produto da arrematação e são preferenciais aos condominiais.”; **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 cumprimento de sentença nº **0006812-68.2006.8.26.0642/01** da **01ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE UBATUBA/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.

Conforme decisão de fls. 330/332 restou decidido que: “11. Finalmente, anoto às partes que nos casos de remição ou desistência do leilão, a parte que remiu ou desistiu deverá arcar com os custos do leiloeiro. Ainda, se houver composição, as partes deverão declinar em sua minuta de acordo quem arcará com os custos do leiloeiro, sob pena de o executado suportá-lo integralmente.”.

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 lances 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 Serra de Botucatu, nº 880, sala 1208, Tatuapé, São Paulo/SP, CEP 03317-000, ou ainda, pelo telefone (11) 3241-0179 e e-mail: contato@alexandridisleiloes.com.br.

Ficam **ADÃO VALENTIM GARBIM** – CPF nº 828.248.948-49, **ANE ANA DE ALMEIDA FERRAZ GARBIM** – CPF nº 044.926.898-50, **MARISTELA RODRIGUES DA SILVA** – CPF nº 080.858.718-12, **EVENTUAIS OCUPANTES DO IMÓVEL** bem como a **PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE UBATUBA/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. **Dra. MARTA ANDRÉA MATOS MARINHO** Juíza de Direito.