

EDITAL DE LEILÃO JUDICIAL – 710/2025

EDITAL DE 1ª e 2ª PRAÇA de bem imóvel e de intimação dos executados **LUIZ HENRIQUE INTRIERI** – CPF nº 250.733.648-05, **WANDA ELISA INTRIERI ROLIM** – CPF nº 150.238.198-25 e demais interessados.

O MM. Juiz de Direito **Dr. EDUARDO DE FRANCA HELENE** 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 processo de cumprimento de sentença promovida por **GICELI APARECIDA INTRIERI MONTEIRO** em face de **LUIZ HENRIQUE INTRIERI** e **WANDA ELISA INTRIERI ROLIM** – **Processo nº 0001758-87.2024.8.26.0126** 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 09 de setembro de 2.025, às 15h00, e com término no dia 12 de setembro 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 12 de setembro de 2.025, às 15h00, e com término no dia 07 de outubro 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. 68/69), 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 DECORRENTES DE ESCRITURA DE CESSÃO E TRANSFERÊNCIA QUE AS PARTES POSSUEM SOBRE UM TERRENO SEM BENFEITORIAS, situado nesta cidade e Comarca de Caraguatatuba-SP, no Bairro Caputera, designado como LOTE SEIS (06) da QUADRA “C”, medindo dez metros na frente e nos fundos, por vinte e cinco metros de ambos os lados, da frente aos fundos (10,00m X 25,00m) encerrando a área de 250,00 M2 (DUZENTOS E CINQUENTA METROS QUADRADOS); confrontando na frente com a Rua Sete da Alta Tensão da CESP; nos fundos confronta com a Alta Tensão; do lado direito de quem da referida rua olha para o terreno, confronta com Tereza de Oliveira Rosa; e do lado esquerdo confronta com Benedito Ayres de Oliveira; referido terreno está localizado há mais ou menos 100,00 metros da esquina com a Rua que é continuação da Rua Irmã São Francisco, lado direito de quem desta entra para aquela. **Cadastrado junto à Prefeitura Municipal de Caraguatatuba/SP sobre o contribuinte nº 01.260.006.**

Endereço: Rua Luiz Gonzaga Intrieri, nº 156, Bairro Caputera, Caraguatatuba/SP – CEP: 11660-452.

AVALIAÇÃO: R\$ 339.117,52 (trezentos e trinta e nove mil e cento e dezessete reais e cinquenta e dois centavos) – válido para o mês de julho 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. Trata-se de Cumprimento de Sentença apensado ao processo nº 1007557-65.2022.8.26.0126 – Ação de Extinção de Condomínio – em trâmite perante a 01ª Vara Cível do Foro da Comarca de Caraguatatuba/SP, para

execução da sentença copiada às fls. 15/18 em que restou decidido: “Ante o exposto, JULGO PROCEDENTE EM PARTE o pedido autoral, com resolução demérito, nos termos do artigo 487, inciso I, do CPC, para: 1. DECLARAR EXTINTO o condomínio existente entre as partes, sobre o imóvel descrito na exordial (fls. 9/13); 2. DETERMINAR a alienação judicial do bem imóvel objeto da ação, partilhando-se o produto obtido na proporção que cabe aos litigantes, conforme quota-parte, após os descontos de eventuais débitos incidentes sobre o bem; 3. REJEITAR o pedido de desocupação imediata do imóvel.”, o trânsito em julgado ocorrido em 15/04/2024, consta da cópia da certidão acostada às fls. 19; **2.** De acordo com o auto de avaliação de fls. 29/34 o imóvel foi avaliado em R\$320.000,00 (trezentos e vinte mil reais) para o mês de maio de 2024, avaliação esta homologada pela decisão de fls. 68/69; **3.** Conforme consulta no site da Municipalidade de Caraguatatuba/SP em 18/06/2025, foi emitida certidão de valor venal referente ao imóvel de Inscrição Cadastral nº 01.260.006, tem situação Ativa, constando como proprietário LUIZ GONZAGA INTRIERI; Endereço: Rua LUIZ GONZAGA INTRIERI, 156 - CAPUTERA - Quadra: C - Lote: 06, CARAGUATATUBA/SP; área do terreno de 260,00m²; área construída de 163,67m²; testada de 10,00m. 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”; **4.** Conforme consulta no site do Município de Caraguatatuba/SP em 18/06/2025, foi emitida a certidão negativa de débitos nº 470020/2025 para o imóvel de Inscrição Cadastral nº 01.260.006, imóvel localizado na Rua Luiz Gonzaga Intrieri, nº 156, Bairro Caputera, Caraguatatuba/SP; **5.** Conforme extrato de débitos enviado pela Municipalidade de Caraguatatuba/SP em 23/06/2025, com relação ao IPTU – Imposto Predial e Territorial Urbano inscritos constam parcelas vincendas nos meses de julho/25 a dezembro/25, para o imóvel de inscrição nº 01.260.006, totalizando o valor de R\$ 1.021,42 (mil, vinte e um reais e quarenta e dois centavos); **6.** Conforme se depreende da Escritura de Cessão e Transferência de Direitos Possessórios acostada às fls. 92/94, os cedentes FLÁVIO PEREIRA BORGES e sua esposa NEUZA MARIA PIRES DE ASSIS BORGES, casados sob o regime da comunhão universal de bens, na vigência da Lei 6.515/77, ambos inscritos no CPF nº 494.222.198-68, cederam e transferiram os direitos possessórios relativos ao imóvel de inscrição municipal nº 01.260.006 aos cessionários LUIZ GONZAGA INTRIERI – CPF nº 206.174.378-15, casado sob regime da comunhão de bens, anterior a Lei 6.515/77, com MARIA APARECIDA DA SILVA INTRIERI – CPF nº 407.708.158-04. Foi dado conhecimento pelos cessionários quando da lavratura da escritura que: “A presente escritura não transfere ao adquirente a propriedade do imóvel mesmo que registrada em títulos e documentos.”; **7.** Conforme Escritura Pública de Inventário com Partilha Amigável de fls. 95/98, consta que em razão do falecimento de LUIZ GONZAGA INTRIERI – CPF nº 250.733.648-05 foi inventariado os DIREITOS POSSESSÓRIOS SOBRE UM TERRENO situado no Bairro Caputera, designado como lote seis (06), da quadra “C”, medindo dez metros na frente e nos fundos por vinte e cinco metros de ambos os lados, da frente aos fundos (10,00m x 25,00m), confrontando na frente com a Rua Sete da Alta Tensão, nos fundos confronta com a Alta Tensão do lado direito de quem da referida rua olha para o terreno, confronta com Teresa de Oliveira Rosa, e do lado esquerdo confronta com Benedito Ayres de Oliveira, da cidade, comarca e Circunscrição Imobiliária de Caraguatatuba-SP, encerrando a área de 250,00 metros quadrados, imóvel esse descrito e caracterizado na Escritura de Cessão e Transferência de Direitos Possessórios lavrada em 16/10/1992, pelo 2º Cartório de Notas de Caraguatatuba-SP, livro nº 120, às folhas 049/049verso, devidamente cadastrado na Prefeitura Municipal de Caraguatatuba-SP sob o nº 01.260.006. A partilha foi promovida da seguinte forma: 50% (cinquenta por cento) para a viúva meeira MARIA APARECIDA DA SILVA INTRIERI – CPF nº 407.708.158-04 e para os filhos herdeiros GICELI APARECIDA

INTRIERI MONTEIRO – CPF nº 250.712.788-04, LUIZ HENRIQUE INTRIERI – CPF nº 250.733.648-05, WANDA ELISA INTRIERI ROLIM – CPF nº 150.238.198-25, receberam, cada um, a fração ideal correspondente a 1/6 (um sexto) dos referidos direitos possessórios; **8.** Conforme Escritura Pública de Inventário com Partilha Amigável de fls. 11/14, consta que em razão do falecimento de MARIA APARECIDA DA SILVA INTRIERI – CPF nº 407.708.158-04 foi inventariado o seguinte bem: “A) PARTE IDEAL CORRESPONDENTE a 50% sobre DIREITOS POSSESSÓRIOS SOBRE UM TERRENO situado no Bairro Caputera, designado como lote seis (06), da quadra “C”, medindo dez metros na frente e nos fundos por vinte e cinco metros de ambos os lados, da frente aos fundos (10,00m x 25,00m), confrontando na frente com a Rua Sete da Alta Tensão, nos fundos confronta com a Alta Tensão do lado direito de quem da referida rua olha para o terreno, confronta com Teresa de Oliveira Rosa, e do lado esquerdo confronta com Benedito Ayres de Oliveira, da cidade, comarca e Circunscrição Imobiliária de Caraguatatuba-SP, encerrando a área de 250,00 metros quadrados, imóvel esse descrito e caracterizado na Escritura de Cessão e Transferência de Direitos Possessórios lavrada em 16/10/1992, pelo 2º Cartório de Notas de Caraguatatuba-SP, livro nº 120, às folhas 049/049verso. A parte ideal dos Direitos Possessórios, ora inventariada, foi havida por força de Escritura Pública de Inventário com Partilha Amigável, lavrada aos 27/04/2020, no 1º Tabelião de Notas desta cidade, livro nº 1.995 páginas 183/186”. A fração ideal correspondente a 50% dos direitos possessórios incidentes sobre o imóvel de inscrição municipal nº 01.260.006, objeto do inventário, foi partilhada na proporção de 1/3 para cada um dos filhos herdeiros, a saber: GICELI APARECIDA INTRIERI MONTEIRO – CPF nº 250.712.788-04, LUIZ HENRIQUE INTRIERI – CPF nº 250.733.648-05 e WANDA ELISA INTRIERI ROLIM – CPF nº 150.238.198-25; **9.** Conforme Escritura Pública de Inventário com Partilha Amigável de fls. 11/14, consta que em razão do falecimento de MARIA APARECIDA DA SILVA INTRIERI – CPF nº 407.708.158-04 consta que GICELI APARECIDA INTRIERI MONTEIRO – CPF nº 250.712.788-04 foi qualificada como casada sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/1977, com ALMIR ROGERIO MONTEIRO – CPF nº 144.632.118-59; WANDA ELISA INTRIERI ROLIM – CPF nº 150.238.198-25 foi qualificada como viúva e LUIZ HENRIQUE INTRIERI – CPF nº 250.733.648-05 foi qualificado como casado sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/1977, com LUCIANA FÁTIMA SVERSUTI INTRIERI – CPF nº 215.039.388-32, em manifestação de fls. 90/91 foi informado pela exequente que LUIZ HENRIQUE INTRIERI – CPF nº 250.733.648-05 é divorciado; **10.** Conforme restou decidido às fls. 68/69: “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.”; **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; **12.** Nos termos do artigo 1322, do Código Civil o exercício do direito de preferência por parte dos coproprietários deverá ser promovido durante a realização do leilão em igualdade de condições com terceiros. Para tanto deverá ser promovido o cadastro junto ao sistema gestor deste Leiloeiro Público com o envio da documentação pertinente e habilitação para participação no leilão. Importante que entre em contato com o Leiloeiro Público e sua equipe para orientações e esclarecimentos de dúvidas.

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 **0001758-87.2024.8.26.0126** 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

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 10 (dez) prestações, conforme decisão de fls. 68/69, 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, whatsapp 11-98264-4222 e e-mail: contato@alexandridisleiloes.com.br.

Ficam **LUIZ HENRIQUE INTRIERI** – CPF nº 250.733.648-05, **WANDA ELISA INTRIERI ROLIM** – CPF nº 150.238.198-25, **LUCIANA FÁTIMA SVERSUTI INTRIERI** – CPF nº 215.039.388-32; **ALMIR ROGERIO MONTEIRO** – CPF nº 144.632.118-59, **EVENTUAIS OCUPANTES DO IMÓVEL** bem como a **PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE CARAGUATATUBA/SP** e demais credores e interessados, **INTIMADOS da penhora, avaliação e do priceamento 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. EDUARDO DE FRANCA HELENE** Juiz de Direito.