

### **EDITAL DE LEILÃO JUDICIAL – 561/2023**

**EDITAL DE 1ª e 2ª PRAÇA** de bem imóvel e de intimação da executada **CARMELITA SANTIAGO DA COSTA CEZÁRIO** – CPF: 145.417.628-89 e demais interessados.

O MM. Juiz de Direito **ALEX RICARDO DOS SANTOS TAVARES** da **09ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE RIBEIRÃO PRETO/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 cumprimento de sentença ajuizado por **HILDA SIMIONATO PEGUIM, LUCIANO PEGUIM e BEATRIZ PEGUIM RIBEIRO** contra **CARMELITA SANTIAGO DA COSTA CEZÁRIO - Processo nº 0012024-13.1994.8.26.0506** 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 11 de julho de 2.023, às 13h00, e com término no dia 14 de julho de 2.023, às 13h00**, 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 14 de julho de 2.023, às 13h00, e com término no dia 03 de agosto de 2.023, às 13h00**, 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. 550/552 (antiga fls. 250/252), que deve ser monetariamente corrigido pelo índice do TJ/SP (Tabela Prática do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo), o imóvel abaixo descrito conforme condições de venda constantes do presente edital.

**IMÓVEL:** Um terreno urbano situado nesta cidade, com frente para a rua Rio Bonito, lado ímpar da numeração predial, no Bairro do Ipiranga, medindo no seu todo 8,60 metros de frente e fundos, por 22,00 metros de ambos os lados, da frente aos fundos, confrontando em ambos os lados e fundos, com a propriedade de Décio Fernandes, e constituído pelo lote nº 88 de um mapa particular, denominado Vila Polo, sem benfeitorias e em aberto, localizado entre a Travessa 2 e rua General Camara, distante 17,20 metros da rua General Camara. Aquisitivo: Transcrição nº 67.054. **Matrícula do imóvel nº 70.119 do 01º Oficial de Registro de Imóveis de Ribeirão Preto/SP e cadastrado junto à Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto /SP sob nº 55.066.**

**Endereço:** Rua Rio Bonito, nº 199, Ipiranga, Ribeirão Preto/SP. CEP: 14060-160

**AVALIAÇÃO: R\$ 286.686,76** (duzentos e oitenta e seis mil, seiscentos e oitenta e seis reais e setenta e seis centavos) – **válido para maio de 2023 com base no índice disponível no momento de elaboração deste edital** e que será novamente 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 oriundo da ação de anulação de negócio jurídico julgada procedente, sendo declarado nulo o ato de venda do imóvel objeto da matrícula nº 70.119 do 1º Registro de Imóveis de Ribeirão Preto, nos termos da sentença de fls. 282/285; **2.** Conforme respeitável decisão de fls. 447/449 restou decidido: “2- ... Declarada nula a venda do bem, o imóvel volta ao estado original, na propriedade do falecido esposo da exequente Hilda que, pela *saisine*, foi transferido a esta e aos filhos do “de cujos”, que igualmente compõem o polo ativo.”; **3.** Foi narrado na petição inicial (fls. 02/12) que: “No dia 16 de Abril de 1979, foi lavrado o Auto de Partilha dos bens deixados por José Lucio Peguim, sendo adjudicado à viúva meira e

aos herdeiros (Luciano Peguim e Beatriz Peguim), ora requerentes, o imóvel retro-mencionado, conforme se constata no xerox autenticado do Auto de Partilha (Proc. nº 1.392/78) anexo (Doc.n.07).”; **4.** Conforme fl. 451 foi expedido o Mandado de Cancelamento do registro de venda declarada nula a fls. 282/285, gerando seus plenos efeitos conforme dispõe a Av. 02/70.119, assim o domínio do imóvel retornou ao falecido JOSÉ LUCIO PEGUIM – CPF: 054.101.418-81, nos termos da Av.02/70.119 da certidão imobiliária do imóvel; **5.** Conforme Laudo de Avaliação de fls. 379/393 o TERRENO foi avaliado em R\$ 90.200,00 (noventa mil e duzentos reais) – válido para setembro de 2015; **6.** Conforme Laudo de Avaliação de fls. 379/393 consta que: “Sobre o terreno em questão, foi edificado um imóvel residencial constituído por uma casa térrea, a qual recebe o nº 199 da Rua Rio Bonito”; **7.** Conforme Laudo de Avaliação de fls. 523/525 a CONSTRUÇÃO foi avaliada em R\$ 115.600,00 (cento e quinze mil e seiscentos reais) – válido para junho de 2019; **8.** A atualização dos valores de atualização para o mês de maio de 2023 contempla que: TERRENO R\$ 138.094,12 (cento e trinta e oito mil, noventa e quatro reais e doze centavos) – válido para maio de 2023. CONSTRUÇÃO R\$ 148.592,65 (cento e quarenta e oito mil, quinhentos e noventa e dois reais e sessenta e cinco centavos) – válido para maio de 2023. VALOR SOMADO: 286.686,76 (duzentos e oitenta e seis mil, seiscentos e oitenta e seis reais e setenta e seis centavos) – válido para maio de 2023 com base no índice disponível no momento de elaboração deste edital e que será novamente atualizado na data do leilão conforme Tabela DEPRE – Tabela Prática para cálculo de atualização monetária dos débitos judiciais do TJ/SP; **9.** Conforme Laudo de Avaliação de fls. 523/525 constam as seguintes informações: “**a.1)** No terreno do imóvel em questão encontra-se edificado um imóvel residencial composto por uma casa térrea, construída em alvenaria, revestida externamente com grafiato, cobertura com telhas cerâmicas, apresentando uma idade aparente de 30 anos, um estado de conservação regular, e possui uma área construída de 149,00m<sup>2</sup>, sendo 85,40m<sup>2</sup> de construção principal e 63,60m<sup>2</sup> construção secundária. **a.2)** O imóvel em questão possui: Um abrigo com piso esmaltado, paredes com grafiato e cobertura com telha cerâmica; Uma sala e dois dormitórios com piso esmaltado, paredes e laje com látex; Uma copa/cozinha com piso esmaltado, azulejo decorado até o teto, laje com látex, uma pia de mármore; Um banheiro com piso esmaltado, azulejo decorado até o teto, laje com látex, um vaso sanitário de cor e um lavatório de material sintético; Uma área de serviço com piso esmaltado, paredes com látex, cobertura com telha de fibrocimento, uma pia de material sintético; Um WC com piso esmaltado, paredes com látex, cobertura com telha de fibrocimento, um vaso sanitário e um lavatório de cor; **10.** A presente alienação é promovida em caráter “ad corpus”, a construção identificada nos autos não foi levada à averbação na certidão imobiliária. O arrematante ficará responsável por eventuais regularizações perante os órgãos públicos, oficial de registro de imóveis e municipalidade, bem como todas que se fizerem necessárias; **11.** Conforme petição apresentada pela Executada CARMELITA SANTIAGO DA COSTA – CPF: 145.417.628-89 às fls. 424/434: “Neste ponto, vale uma pausa para e esclarecer que até a presente data não foi obtido o habite-se para a regular averbação da construção nos cadastros do município, bem como na matrícula do imóvel em razão dos elevados custos para tanto.”; **12.** Conforme respeitável decisão de fls. 550/552 (antiga fls. 250/252) restou decidido que: “Fica decidido que o arrematante arcará com os eventuais débitos pendentes que recaiam sobre o bem, exceto os decorrentes de débitos fiscais e tributários (art. 130, § único do CTN) e a comissão do leiloeiro fixada em 5% sobre o valor do lance vencedor.”; **13.** Conforme respeitável decisão de fls. 558 (antiga fls. 258) restou decidido que: “Fls. 253: Ante a argumentação apresentada (que o imóvel em litígio se trata do terreno e não da construção, de forma que o débito se equivaleria ao valor de R\$ 90.200,00 para setembro de 2015) e apresentada matrícula atualizada (fls. 254) cumpra-se a decisão de

fls. 250/252.”; **14.** Conforme certidão de casamento de fls. 598 o exequente LUCIANO PEGUIM – CPF nº 262.495.368-09 é casado sob o regime da comunhão parcial de bens com PATRÍCIA LEMOS DA SILVA PEGUIM e, conforme certidão de casamento de fls. 600 a exequente BEATRIZ PEGUIM, atualmente se chama BEATRIZ PEGUIM RIBEIRO – CPF nº 262.460.888-56 é casada sob o regime da comunhão parcial de bens com GUSTAVO ADRIANO RIBEIRO; **15.** De acordo com consulta ao site da Prefeitura de Ribeirão Preto, em 12 de abril de 2023, recaem sobre o imóvel objeto de constrição judicial débitos de IPTU dos exercícios de 2011 a 2021, já inscritas na dívida ativa que totalizam o importe de R\$ 5.087,04 (cinco mil, oitenta e sete reais e quatro centavos) e débito de IPTU de 2022 não inscrito na dívida ativa no valor de 366,62 (trezentos e sessenta e seis reais e sessenta e dois centavos); **16.** De acordo com consulta ao site da Prefeitura de Ribeirão Preto, em 12 de abril de 2023, o imóvel objeto de constrição judicial conta com débito de IPTU do exercício atual de 2023 as parcelas vencidas nos meses de março, abril e maio, no valor somado de R\$ 165,57 (cento e sessenta e cinco reais e cinquenta e sete centavos) e dos meses de junho à dezembro que totalizam o valor de R\$ 379,82 (trezentos e setenta e nove reais e oitenta e dois centavos).

**DA VERIFICAÇÃO DOS DIREITOS OBJETO DO LEILÃO** - Constitui ônus dos interessados em participar da hasta pública examinar o processo nº **0012024-13.1994.8.26.0506** da **09ª Vara Cível Do Foro Da Comarca De Ribeirão Preto/SP** bem como o imóvel antes da arrematação.

**CONDIÇÕES DE VENDA:** Todas as regras e condições da Praça estão disponíveis no Portal [www.alexandridisleiloes.com.br](http://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](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 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 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 encerramento do leilão. Encerrado o leilão 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 a vista ofertado no sistema, somente serão considerados em disputa no leilão lances feitos para pagamento à vista do valor ofertado.

O auto de arrematação somente será assinado pelo(a) Juiz(a) 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.

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.”

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 o *caput* do artigo 335, do CP.

**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 visita 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 **CARMELITA SANTIAGO DA COSTA CEZÁRIO** – CPF: 145.417.628-89, **HILDA SIMIONATO PEGUIM** – CPF: 020.359.688-95, **LUCIANO PEGUIM** – CPF: 262.495.368-09, **BEATRIZ PEGUIM RIBEIRO** – CPF: 262.460.888-56, **PATRÍCIA LEMOS DA SILVA PEGUIM** – CPF desconhecido, **GUSTAVO ADRIANO RIBEIRO** - CPF desconhecido, **EVENTUAIS OCUPANTES** bem como a **PREFEITURA MUNICIPAL DE RIBEIRÃO PRETO/SP** e **EVENTUAIS 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.** Não consta dos autos haver recurso ou causa pendente de julgamento no momento da 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, transferência de propriedade, regularização da posse, de eventuais construções existentes no bem perante os órgãos públicos, baixa de gravames e imissão na posse serão de responsabilidade do arrematante, perante as autoridades competente e ao MM. Juiz da causa. Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei. **ALEX RICARDO DOS SANTOS TAVARES** Juiz de Direito.