

**EDITAL DE LEILÃO JUDICIAL – 694/2025**

**EDITAL DE 1ª e 2ª PRAÇA** de bem imóvel e de intimação do executado **MOAB VENÂNCIO SAMPAIO** – CPF nº 413.109.698-68 e demais interessados.

O MM. Juiz de Direito **Dr. WALTER DE OLIVEIRA JÚNIOR** da **SAF – SERVIÇO DE ANEXO FISCAL 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 promovido pela **PREFEITURA MUNICIPAL DE CARAGUATATUBA** em face de **MOAB VENÂNCIO SAMPAIO** – **Processo nº 1505286-36.2016.8.26.0126** 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 10 de junho de 2.025, às 13h00, e com término no dia 13 de junho de 2.025, 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 13 de junho de 2.025, às 13h00, e com término no dia 08 de julho de 2.025, 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. 90/94), 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 – UM LOTE DE TERRENO sob nº 12** (doze) da quadra “F” da planta do loteamento denominado RECANTO DOS PÁSSAROS situado no Bairro Massaguaçu, perímetro urbano desta cidade e comarca de Caraguatatuba, com as seguintes medidas e confrontações: mede quinze metros e trinta e cinco centímetros na frente e nos fundos por vinte e três metros e cinquenta centímetros de ambos os lados, da frente aos fundos (15,35 x 23,50m) ou seja com a área de trezentos e sessenta metros e setenta e dois centímetros quadrados (360,72m<sup>2</sup>) confrontando na frente com a Rua Um; do lado direito de quem do terreno olha para a referida Rua Um, confrontando com o lote nº 11; do lado esquerdo, com o lote nº 13 e nos fundos com o lote 15. **Certidão da Matrícula do Imóvel nº 40.229 (CNM: 120592.2.0040229-49) do Oficial de Registro de Imóveis de Caraguatatuba/SP. Cadastrado junto à Prefeitura Municipal de Caraguatatuba/SP sobre o contribuinte nº 08.723.002.**

**Endereço:** Rua Um, 0, Quadra: F, Lote nº 12, Loteamento Recanto dos Pássaros, Bairro Massaguaçu, Caraguatatuba/SP – CEP: 11660-970.

**AVALIAÇÃO: R\$ 177.018,97 (cento e setenta e sete mil e dezoito reais e noventa e sete centavos) – válido para o mês de abril 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 o auto de avaliação às fls. 75/76: “Trata o presente de estabelecer o devido valor do imóvel indicado no mandado, o qual se encontra na Rua Um, 158, Lote 12, Quadra F – Loteamento Recanto dos Pásaro Masaguaçu, (localizado através da foto do imóvel junto ao mandado), nesta comarca de Caraguatatuba.” ... “3. Avaliação por estimativa. Após pesquisar em páginas de venda de

imóveis na internet, para análise dos preços de imóveis à venda na região, estimo o valor do imóvel indicado, acima descrito em R\$ 170.000,00 (cento e setenta mil de reais).”, este valor foi atribuído para o mês de julho de 2024; **2.** Conforme consulta no site da Municipalidade de Caraguatatuba/SP em 07/04/2025 foi emitida certidão de valor venal referente ao imóvel de Inscrição Cadastral nº 08.723.002, cujo proprietário é o Sr. MOAB VENÂNCIO SAMPAIO. O referido bem está situado na RUA UM, 0 – REC PÁSSAROS – Quadra: F – Lote: 12, CARAGUATATUBA/SP, em que a área do terreno é de 360,00m<sup>2</sup> e que a área construída é de 0,00m<sup>2</sup>, tendo o imóvel testada de 15,32m. 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 Caraguatatuba/SP em 07/04/2025 foi emitida a certidão positiva de débitos nº 308757/2025 para o imóvel de Inscrição Cadastral nº 08.723.002, imóvel localizado na Rua Um, 0 – REC PASSAROS – Quadra: F, Lote: 12, Caraguatatuba/SP, com o seguinte teor: “Certificamos, para os devidos fins e para que produza os efeitos legais, que o imóvel acima identificado CONSTA, até a data da emissão desta certidão, débito referente a Tributos Imobiliários 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.”; **4.** Conforme extrato de débitos enviado pela Municipalidade de Caraguatatuba/SP em 07/04/2025, consta débitos de IPTU – Imposto Predial e Territorial Urbano inscritos em dívida ativa entre os anos de 2000 a 2024, para o imóvel de inscrição nº 08.723.002, totalizando o valor de R\$ 38.914,19 (trinta e oito mil, novecentos e quatorze reais e dezenove centavos) e, para o ano de 2025 referente a IPTU – Imposto Predial e Territorial Urbano para o imóvel de inscrição nº 08.723.002, entre parcelas vencidas e vincendas, o valor de R\$ 766,64 (setecentos e sessenta e seis reais e sessenta e quatro centavos); **5.** Conforme R.01/40.229 da Matrícula do Imóvel nº 40.229 (CNM: 120592.2.0040229-49) do Oficial de Registro de Imóveis de Caraguatatuba/SP, consta a VENDA do imóvel feita ao executado MOAB VENÂNCIO SAMPAIO – CPF nº 413.109.698-68, casado no regime da comunhão universal de bens anteriormente à vigência da Lei 6515/77, com MARILENA SOUZA SAMPAIO – CPF nº 011.035.588-11; **6.** Conforme Av.02/40.229 da Matrícula do Imóvel nº 40.229 (CNM: 120592.2.0040229-49) do Oficial de Registro de Imóveis de Caraguatatuba/SP, consta a PENHORA do imóvel determinada nos autos do processo nº 05372450-98.2008.8.26.0126, da ação de execução fiscal requerida pelo MUNICÍPIO DE CARAGUATATUBA – CNPJ nº 46.482.840/0001-39, em face de MOAB VENÂNCIO SAMPAIO – CPF nº 413.109.698-68, em trâmite perante a SAF – Serviço de Anexo Fiscal do Foro da Comarca de Caraguatatuba/SP; **7.** Conforme Av.03/40.229 da Matrícula do Imóvel nº 40.229 (CNM: 120592.2.0040229-49) do Oficial de Registro de Imóveis de Caraguatatuba/SP, consta a penhora do imóvel oriunda da presente demanda; **8.** Conforme tabela de débitos apresentada pelo exequente às fls. 47, atualizada em outubro de 2018, o débito em execução no processo nº 1505286-36.2016.8.26.0126 era de R\$ 2.913,67 (dois mil, novecentos e treze reais e sessenta e sete centavos); **9.** Nos termos da certidão de fls. 74 o Sr. Oficial de Justiça certificou que: “em cumprimento ao mandado no 126.2024/011595-1, na data e horário indicados no SAJ, dirigi-me ao endereço: Rua Um, Lote 12, Quadra F - Loteamento Recanto dos Pássaro - Massaguaçu (imóvel localizado através da foto do imóvel, junto ao mandado), nesta comarca, e aí sendo, PROCEDI A AVALIAÇÃO do imóvel indicado no mandado, conforme laudo de avaliação, que segue em anexo. Certifico que, INTIMEI a ocupante que se encontrava no imóvel, que aceitou as cópias do mandado, mas recusou a informar seu nome e exarar seu visto de ciente, motivo pelo qual passo a descreve-la: Mulher, aparentando ter 35 anos, 1,65 metros, 65 quilos, morena clara, cabelos pretos enrolados, olhos escuros, sem sinais característicos aparentes. Certifico

ainda que, DEIXEI de intimar o executado, Sr. Moab Venâncio Sampaio, em virtude do mesmo ali não residir, conforme informações da ocupante do imóvel, que afirmou que não sabia onde que o executado poderia ser encontrado.”; **10.** Conforme decisão de fls. 90/94 restou decidido que: “17. Deverá constar do edital, também, que: I) o bem será vendido no estado de conservação em que se encontra, 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 recaiam 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) correrão por conta exclusiva do arrematante as despesas gerais relativas à desmontagem, transporte e transferência patrimonial do bem arrematado (art. 24 do Provimento).”; **11.** Conforme restou decidido às fls. 90/94: “23. REMIÇÃO DA EXECUÇÃO: Se a parte executada, após o deferimento da minuta de edital pelo Juízo, e consequente publicação eletrônica no portal do gestor da alienação, pagar a dívida antes da adjudicação ou alienação do bem, na forma do art. 826 do CPC, deverá apresentar até as datas e horas designadas para o leilão a guia comprobatória, do referido pagamento, acompanhada de petição fazendo menção expressa quanto à remição da execução, sendo vedado para tal finalidade o uso do protocolo integrado. Neste caso, deverá a parte executada pagar a importância atualizada da dívida, mais juros, custas devidos à credora, bem como o reembolso das despesas havidas com a hasta pública. 24. ACORDO: A partir do deferimento do edital para publicação, se as partes entabularem acordo, fica a parte executada obrigada a reembolsar as despesas havidas com a hasta pública. 25. ADJUDICAÇÃO: hipótese na qual aquele que adjudicar o bem arcará com o reembolso das despesas havidas com a hasta pública. 26. EMBARGOS DE TERCEIROS: Caso haja, no curso de leilão, interposição de Embargos de Terceiros que, se julgados procedentes, venham a cancelar a hasta pública, fica a parte exequente obrigada a reembolsar as despesas havidas com a hasta pública, considerando que foi ela quem deu causa à constrição, já que os atos executivos correm por conta e risco do credor, que deve ser cauteloso, evitando-se o envolvimento de terceiros na relação processual executiva. Por outro lado, sendo os embargos de terceiros julgados improcedentes, fica a parte executada obrigada a reembolsar as despesas havidas com a hasta pública.”; **12.** 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 nº **1505286-36.2016.8.26.0126** da **SAF – SERVIÇO DE ANEXO FISCAL DO FORO DA COMARCA DE CARAGUATUBA/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](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 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 restou decidido às fls. 90/94: “23. REMIÇÃO DA EXECUÇÃO: Se a parte executada, após o deferimento da minuta de edital pelo Juízo, e conseqüente publicação eletrônica no portal do gestor da alienação, pagar a dívida antes da adjudicação ou alienação do bem, na forma do art. 826 do CPC, deverá apresentar até as datas e horas designadas para o leilão a guia comprobatória, do referido pagamento, acompanhada de petição fazendo menção expressa quanto à remição da execução, sendo vedado para tal finalidade o uso do protocolo integrado. Neste caso, deverá a parte executada pagar a importância atualizada da dívida, mais juros, custas devidos à credora, bem como o reembolso das despesas havidas com a hasta pública. 24. ACORDO: A partir do deferimento do edital para publicação, se as partes entabularem acordo, fica a parte executada obrigada a reembolsar as despesas havidas com a hasta pública. 25. ADJUDICAÇÃO: hipótese na qual aquele que adjudicar o bem arcará com o reembolso das despesas havidas com a hasta pública. 26. EMBARGOS DE TERCEIROS: Caso haja, no curso de leilão, interposição de Embargos de Terceiros que, se julgados procedentes, venham a cancelar a hasta pública, fica a parte exequente obrigada a reembolsar as despesas havidas com a hasta pública, considerando que foi ela quem deu causa à constrição, já que os atos executivos correm por conta e risco do credor, que deve ser cauteloso, evitando-se o envolvimento de terceiros na relação processual executiva. Por outro lado, sendo os embargos de terceiros julgados improcedentes, fica a parte executada obrigada a reembolsar as despesas havidas com a hasta pública.”

**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 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](mailto:contato@alexandridisleiloes.com.br).

Ficam **MOAB VENÂNCIO SAMPAIO** – CPF nº 413.109.698-68, **MARILENA SOUZA SAMPAIO** – CPF nº 011.035.588-11, **EVENTUAIS OCUPANTES DO IMÓVEL** bem como a **PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE CARAGUATATUBA/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. **Dr. WALTER DE OLIVEIRA JÚNIOR** Juiz de Direito.