

EDITAL DE LEILÃO ELETRÔNICO PARA CONHECIMENTO DE INTERESSADOS E INTIMAÇÃO DO(S) EXECUTADO(S)

O **Dr. Walter de Oliveira Junior**, M.M. **Juiz de Direito** da 3ª Vara Cível do Foro da Comarca de Caraguatatuba, Estado de São Paulo.

FAZ SABER A TODOS QUANTO ESSE EDITAL VIREM OU DELE CONHECIMENTO TIVEREM e INTERESSADOS POSSA, com fulcro nos arts. 879 ao 903, do Novo CPC (Lei nº 13105/15), regulamentado pela Resolução CNJ 236/2016, e art. 250 e seguintes das Normas de Serviços da Corregedoria Geral do E. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, que o leiloeiro nomeado, JOSÉ VALERO SANTOS JUNIOR, matriculado na Jucesp sob n.º 809, com escritório na Rua Augusto Bortoloti, 350, Sala 807 - Parque Industrial Lagoinha, Ribeirão Preto - SP, 14095-110, através da plataforma eletrônica www.valeroleiloes.com.br, devidamente homologada pelo Egrégio Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, levará a público para venda e arrematação, o bem descrito abaixo, de acordo com as regras expostas a seguir:

PROCESSO N.º. 0004351-75.2013.8.26.0125 - CLASSE: Inventário/arrolamento de bens

REQUERENTES: Lauristano Vieira dos Santos Filho, CPF nº 249.795.118-72; **Maria Margarete Vieira dos Santos**, CPF nº 000.960.298-46; **Laurival Vieira dos Santos**, CPF nº 017.937.928-36; **Sandra Vieira dos Santos Alves**, CPF nº 000.961.468-00; **Lindomar Vieira dos Santos**, CPF nº 106.528.578-76; **Nicanor Alves**, CPF nº 070.741.278-17; **Iza Costa e Silva**, CPF nº 883.307.969-49; e, **José Menah Lourenço**, CPF nº 249.821.958-70 (**inventariante**). **REQUERIDO: Luiz Vieira dos Santos**, CPF nº 886.022.498-53.

INTERESSADOS: Fazenda Pública do Estado de São Paulo, CNPJ nº 46.379.400/0001-50, na pessoa de seu representante legal; **Procuradoria Seccional da Fazenda Nacional em São José dos Campos- PGFN**, na pessoa de seu representante legal; **Prefeitura Municipal da Estância Balneária de Caraguatatuba**, CNPJ nº 46.482.840/0001-39, na pessoa de seu representante legal; **Teófilo Marcondes da Silva Neto**, CPF nº 291.848.198-04 (**cedente dos direitos possessórios do imóvel**); **Valdir Patrício de Almeida**, CPF

nº 992.617.238-53 e Edilde Santos de Almeida, CPF nº 169.957.718-85 (cessionários e promitentes vendedores do imóvel); e, **Custódio Bento Francisco**, CPF nº 169.793.896-53 e **Ana Pereira Bento**, CPF nº 025.871.416-64 (promitentes compradores e cessionários dos direitos possessórios do imóvel ao atual possuidor). **ADVOGADOS:** Sidneia Aparecida Damasceno de Oliveira, OAB/SP nº 339.828; Ariane Cespedes Nalin, OAB/SP nº 205.570; e, José Menah Lourenço, OAB/SP nº 173.195.

DÉBITOS DA AÇÃO: Não há débitos, uma vez que se trata de ação de jurisdição voluntária.

DO BEM: DIREITOS POSSESSÓRIOS QUE O EXECUTADO POSSUI SOBRE UM TERRENO, SITUADO NO PERÍMETRO URBANO DESTE MUNICÍPIO E COMARCA DE CARAGUATATUBA, ESTADO DE SÃO PAULO, BAIRRO TRAVESSÃO, assim descrito e confrontado: mede 10,00 (dez metros) na frente aos fundos, por 15,00 (quinze metros) de ambos os lados da frente aos fundos, encerrando uma área de 150,00 (cinquenta e cinquenta metros quadrados), confrontando na frente com a avenida Orlando Alves de Souza nº 49; nos fundos confronta com Pedro Aparecido dos Santos ou sucessores; do lado direito de quem da frente olha para o terreno confronta com Leda Amaral Pereira Magalhães ou sucessores e do lado esquerdo confronta com Marilene Fátima Almeida ou sucessores; contendo neste terreno uma casa residencial com um dormitório, cozinha e banheiro. **Observação:** Desocupado. A Travessa Teophilo Marcondes da Silva Neto, 49, é a “antiga” Travessa Brasil, e seria a primeira entrada, pelo lado esquerdo, de quem da Avenida Jose da Costa Pinheiro Junior, adentra a Avenida Orlando Alves de Souza. A casa é uma pequena construção em alvenaria convencional, com telha de fibrocimento, edificada em terreno de tamanho pequeno/médio, a qual se encontrava fechada e desabitada no ato das diligências. **Matrícula: N/C. Cadastro Municipal nº 09.350.270-6. LOCALIZAÇÃO:** Travessa Teophilo Marcondes da Silva Neto, 49, casa 03, Perequê Mirim, São Sebastião/SP. **VALOR DE AVALIAÇÃO:** R\$ 90.000,00 (noventa mil reais), avaliado em setembro/2021. **VALOR DE AVALIAÇÃO ATUALIZADO:** R\$ 101.713,35 (cento e um mil, setecentos e treze reais e trinta e cinco centavos), em agosto/2023, devendo ser atualizado até a data da alienação conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP. **DEPOSITÁRIO (A):** N/C.

ÔNUS: Consta às fls. 28/30, Instrumento Particular de Transferência de Direitos Possessórios; às fls. 31/33, a Escritura de Cessão e Transferência de Direitos Possessórios; e, às fls. 221/222, Instrumento Particular de Pagamento e Transferência de Direitos Possessórios, todos relacionados ao imóvel objeto deste leilão. Não há matrícula para esse imóvel, de modo que a sua regularização perante o Cartório de Registro de Imóveis competente será de inteira responsabilidade do arrematante. **Observação:** Em consulta junto ao site da PREFEITURA DE CARAGUATATUBA/SP identificamos débitos fiscais no valor de R\$ 251,65 (duzentos e cinquenta e um reais e sessenta e cinco centavos) em agosto/2023. Não há notícias de valores inscritos em dívida ativa, porém fica a cargo do arrematante averiguar e regularizar eventuais débitos diretamente com a Municipalidade.

CONDIÇÃO DO(S) BEM(NS): O imóvel será vendido por inteiro, sendo que as áreas mencionadas são meramente enunciativas e repetitivas das dimensões constantes do termo de penhora e/ou registro imobiliário, não sendo cabível qualquer pleito com relação ao cancelamento da arrematação, abatimento de preço ou complemento de área, por eventual divergência entre o que constar da descrição do imóvel e a realidade existente. Constitui ônus do interessado verificar suas condições, quando for possível a visitação, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas. Com isso declara que tem pleno conhecimento de suas instalações, nada tendo a reclamar quanto a eventual vício, ainda que oculto, ou defeito decorrente de uso, a qualquer título e a qualquer tempo, assumindo a responsabilidade pela eventual regularização que se fizer necessária.

BAIXA PENHORAS E DEMAIS ÔNUS: Com a venda no leilão, caso haja penhoras, arrestos, indisponibilidades e/ou outros ônus que gravam a matrícula, serão todos baixados/cancelados junto RGI local, pelo M.M. Juízo Comitente do leilão, através de expedição de competente mandado de cancelamento, a requerimento feito pelo arrematante e logo que comprovada a notificação dos órgãos e Juízos que expediram tais ônus, que constará nos autos, visto que notificação será procedido pelo Leiloeiro, no prazo estabelecido pelo artigo Art. 889 e seus incisos do Código de Processo Civil.

TRIBUTOS: Eventuais ônus sobre o imóvel correrão por conta do arrematante, **exceto** débitos de IPTU, que serão sub-rogados no valor da arrematação nos termos do art. 130, “caput” e parágrafo único, do Código Tributário Nacional.

DÉBITOS DE CONDOMÍNIO SOBRE O BEM IMÓVEL: Em caso de execução de bem imóvel promovida pelo condomínio, os débitos condominiais serão abatidos até o limite do valor da arrematação. (art. 1345, do Código Civil c/c art. 908, § 1º, do Código de Processo Civil).

HIPOTECA: Eventual gravame de hipoteca extingue-se com a arrematação, assim, nada será devido pelo arrematante ao credor hipotecário (art. 1499, VI do Código Civil).

MEAÇÃO: Nos termos do Art. 843, do Código de Processo Civil, tratando-se de penhora de bem indivisível, o equivalente à quota-parte do coproprietário ou do cônjuge alheio à execução recairá sobre o produto da alienação do bem. É reservada ao coproprietário ou ao cônjuge não executado a preferência na arrematação do bem em igualdade de condições.

LEILÃO - DATAS: O 1º leilão terá início em **13/11/2023** a partir das 14:00 horas com encerramento às 14:00 horas em **16/11/2023** com lances a partir do valor de avaliação atualizada. Caso não haja lance no 1º Leilão, seguirá sem interrupção o 2º leilão que se encerrará em **06/12/2023** a partir das 14:00 horas, com lances a partir de **60% (sessenta por cento)** da avaliação atualizada.

No caso de não ser realizado o Leilão nas datas acima designadas por motivo superveniente, fica desde já designado o primeiro dia útil subsequente para a sua realização.

LEILOEIRO: O leilão será conduzido pelo Leiloeiro Oficial JOSÉ VALERO SANTOS JUNIOR - JUCESP nº 809.

PUBLICAÇÃO DO EDITAL - O edital será publicado na rede mundial de computadores, no sítio www.valeroleiloes.com.br, em conformidade com o disposto no art. 887, § 2º, do Código de Processo Civil, inclusive as fotos e a descrição detalhada do imóvel a ser apregoado.

PAGAMENTO DO LOTE: A arrematação far-se-á mediante pagamento à vista do preço pelo arrematante através de guia de depósito judicial (emitida pelo Leiloeiro), no prazo de 24 horas da realização do leilão (art. 884, inciso IV, do Código de Processo Civil).

PAGAMENTO DA COMISSÃO DO LEILOEIRO: A comissão devida ao Leiloeiro será de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, não se incluindo no valor do lance (art. 7 da Resolução 236/2016 - CNJ), que será efetuada pelo arrematante no prazo de 24 horas da realização do leilão, através de guia de depósito bancário. Consumada a arrematação, no caso de desistência por parte do arrematante, nos termos do art. 903, § 1º, do CPC, a comissão do leiloeiro será a este devida.

CANCELAMENTO/SUSPENSÃO DO LEILÃO OU ACORDO APÓS A PUBLICAÇÃO DO EDITAL: Caso haja acordo, pagamento integral ou adjudicação após a elaboração do edital, serão devidos comissão a gestora judicial na ordem de 5% (cinco por cento) sobre o valor do acordo, remissão ou adjudicação, a título de ressarcimento das despesas de publicação de edital, intimação das partes, remoção, guarda e conservação dos bens, desde que devidamente documentadas nos autos, nos termos do art. 7º, § 3º da Resolução do CNJ 236/2016 que serão pagos pela parte adquirente. Se o Executado pagar a dívida antes de adjudicado ou alienado o bem, na forma do artigo 826, do Código de Processo Civil, ou celebrar acordo deverá apresentar até a hora e data designadas para o leilão, guia comprobatória do referido pagamento, acompanhada de petição fazendo menção expressa quanto ao pagamento integral ou acordo, sendo vedado para tal finalidade o uso do protocolo integrado.

ARREMATÇÃO PELO CRÉDITO: Se o exequente arrematar o bem e for o único credor, não estará obrigado a exibir o preço, mas, se o valor dos bens exceder ao seu crédito, depositará, dentro de 3 (três) dias, a diferença, sob pena de tornar-se sem efeito a arrematação, e, nesse caso, realizar-se-á

novo leilão à custa do exequente (art. 892, §1º, do Código de Processo Civil). Na hipótese de arrematação pelo crédito, o exequente ficará responsável pela comissão devida ao Leiloeiro.

PARCELAMENTO: O interessado em adquirir o bem em prestações poderá apresentar, por escrito; até o início do primeiro leilão, proposta de aquisição do bem por valor não inferior ao da avaliação; até o início do segundo leilão, proposta de aquisição do bem por valor que não seja inferior a 60%. A proposta conterá, em qualquer hipótese, oferta de pagamento de pelo menos 25% (vinte e cinco por cento) do valor do lance à vista e o restante parcelado em até 30 (trinta) meses, a ser corrigido monetariamente com base nos índices da Tabela Prática do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo. Sendo que a proposta de pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado. As propostas para aquisição em prestações indicarão o prazo, a modalidade, o indexador de correção monetária e as condições de pagamento do saldo, consoante o art. 895 e seguintes, do Código de Processo Civil. O saldo devedor (parcelado) sofrerá correção mensal pelo índice do E. TJ/SP e será garantido por hipoteca do próprio bem, quando se tratar de imóveis.

PROPOSTAS: Caso o bem não seja vendido durante o 1º e 2º leilão, fica desde já autorizada a captação de propostas, pelo prazo máximo de 15 dias a contar do encerramento do 2º leilão.

VISITAÇÃO: Desde que autorizada a visitação, a mesma deverá ser agendada com o Leiloeiro através do e-mail juridico@valeroleiloes.com.br, ficando autorizado o acompanhamento com oficial de justiça e força policial, se necessário. Em caso de imóvel desocupado, também fica autorizado o Leiloeiro a se fazer acompanhar por chaveiro. Igualmente, ficam autorizados os funcionários do Leiloeiro, devidamente identificados, a obter diretamente, material fotográfico para inseri-lo no portal do Leiloeiro, a fim de que os licitantes tenham pleno conhecimento das características do bem.

DESOCUPAÇÃO: A desocupação do imóvel será realizada mediante expedição de Mandado de Imissão na Posse que será expedido pelo M.M. Juízo Comitente, após o recolhimento das custas pelo arrematante, consoante o art. 903, § 3º, do Código de Processo Civil.

SISTEMA - Os interessados em ofertar lances deverão se cadastrar previamente no site do Leiloeiro, aceitar os termos e condições informados e encaminhar cópias dos seguintes documentos: I – Pessoa Física: RG, CPF e comprovante de endereço (certidão de casamento se casado for); II – Pessoa Jurídica: Contrato Social, comprovante de endereço, documentos pessoais do sócio (RG e CPF) ou procuração com firma reconhecida da assinatura, ficando o cadastro sujeito à conferência de identidade em banco de dados oficiais.

LANCES: Caso sejam ofertados lances nos 3 (três) minutos finais dos leilões, o sistema prorrogará a disputa por mais 3 (três) minutos para que todos os participantes tenham a oportunidade de enviar novos lances. Durante a alienação, os lances deverão ser oferecidos diretamente no sistema e imediatamente divulgados on-line, de modo a viabilizar a preservação do tempo real das ofertas. Não sendo efetuado o depósito da oferta, o Leiloeiro comunicará imediatamente o fato ao Juízo, informando também os lances imediatamente anteriores para que sejam submetidos à apreciação do Juízo, sem prejuízo da aplicação de sanções legais (art. 897, do Código de Processo).

DÚVIDAS e ESCLARECIMENTOS: Serão obtidas através do site www.valeroleiloes.com.br, e-mail: contato@valeroleiloes.com.br e dos telefones: 3003-0321 e (16) 99603-5264.

CIENTIFICAÇÃO e PUBLICAÇÃO DO EDITAL: A publicação deste edital supre eventual insucesso nas notificações e/ou intimações pessoais de todos os interessados, ficando-os INTIMADOS, caso não sejam localizados, sendo que ainda, para fins do que disposto no art. 889, incisos I à VIII e parágrafo único, do CPC, ficam cientes da alienação as partes, seus respectivos cônjuges, interessados descritos acima ou não, não podendo alegar desconhecimento diante da publicidade em rede mundial de computadores. Este edital será publicado no sítio eletrônico www.valeroleiloes.com.br, conforme previsto no art. 887, §2º, do Código de Processo Civil – CPC.

Será o presente Edital, por extrato, afixado e publicado na forma da Lei.

Todo o procedimento é regido pelas normas e penas previstas no Código de Processo Civil, Código Penal, Resolução CNJ nº 236/2016, Decreto nº 16.548/1932, Normas da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo e demais normas aplicáveis, em especial no que diz respeito à inadimplência, desistência, tentativa de impedir ou atrapalhar o certame e reparação de danos.

Ribeirão Preto, 21 de agosto de 2023.

Dr. Walter de Oliveira Junior

Juiz de Direito