


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA de Caraguatatuba

FORO DE CARAGUATATUBA

SAF - SERVIÇO DE ANEXO FISCAL

Avenida Rio Grande do Sul, nº 1.815, . - Indaiá

CEP: 11665-030 - Caraguatatuba - SP

Telefone: (12) 3203-1916 - E-mail: caraguafaz@tjsp.jus.br

| |
|----------------|
| DECISÃO |
|----------------|

Processo nº: **1504519-95.2016.8.26.0126**
 Classe - Assunto: **Execução Fiscal - Impostos**
 Exequente: Prefeitura Municipal de Caraguatatuba
 Executado: **JOSÉ APARECIDO DOS SANTOS**, Brasileiro, RG 12493815, CPF 005.117.788-99, com endereço à Av Jose Geraldo Fernandes Silva Filho, 900, Pegorelli, CEP 11669-470, Caraguatatuba - SP

Juiz de Direito: Dr. HELENA BENTO BOSENBECKER

Vistos.

Trata-se de ação de execução fiscal movida pela Prefeitura Municipal de Caraguatatuba em face de **JOSÉ APARECIDO DOS SANTOS** para a cobrança de dívida ativa de IPTU do exercício de 2008 a 2014.

A parte executada foi citada a fls. **37** dos autos.Construção patrimonial a fls. **51** dos autos.Laudo de Avaliação a fls. **54** dos autos.Intimação da penhora a fls. **55/56** dos autos.

Manifestação da exequente pugnando pela realização de hasta pública a fls. **60** dos autos.

É o relatório do essencial.

Decido.

1. Fls. **60**: Defiro, nos termos do artigo 879, II do CPC.

2. Para a realização do leilão judicial eletrônico, nomeio o Leiloeiro José Valero Santos Júnior, JUCESP nº 809 , devidamente habilitado perante o E. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo. **Tarjem-se os autos.**

3. Providencie a Serventia o cadastramento do leiloeiro junto ao SAJ, consignando o tipo de participação "**416 – Gestor do Leilão Eletrônico**", e o registro da nomeação junto ao Portal de Auxiliares da Justiça (<http://www.tjsp.jus.br/auxiliaresjustica/logininterno>), nos termos do art. 38 das N.S.C.G.J., a fim de viabilizar sua intimação, **por e-mail**, para que designe datas para a realização das hastas públicas do bem constricto, informando este Juízo com, **no mínimo, 60 (sessenta) dias** de



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA de Caraguatatuba

FORO DE CARAGUATATUBA

SAF - SERVIÇO DE ANEXO FISCAL

Avenida Rio Grande do Sul, nº 1.815, . - Indaiá

CEP: 11665-030 - Caraguatatuba - SP

Telefone: (12) 3203-1916 - E-mail: caraguafaz@tjsp.jus.br

antecedência.

4. O procedimento do leilão será regulado pelo disposto nos artigos 886 a 903, do CPC, assim como no Provimento CSM 1625/2009 e art. 250 e seguintes das N.S.C.G.J..

5. O leilão deverá ser realizado em **02 (dois) pregões**, pelo prazo mínimo de **3 dias** o primeiro e **20 dias** o segundo;

6. No primeiro pregão, não serão admitidos lances inferiores ao valor de avaliação do bem;

7. Não havendo lance superior à importância da avaliação, seguir-se-á, sem interrupção, a segunda etapa, que se estenderá por, no mínimo, **20 (vinte) dias** e se encerrará em dia e hora previamente definidos no edital;

8. No segundo pregão serão admitidos lances não inferiores a **50%** da última avaliação atualizada ou **80%** do valor de avaliação atualizada, caso se trate de imóvel de incapaz.

9. A atualização deverá ser pela Tabela Prática para Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais.

10. O pagamento do lance pelo arrematante deverá ser feito de uma única vez, em até **24 (vinte e quatro) horas**, após ter sido declarado vencedor pelo leiloeiro (art. 892 do CPC e arts. 18 e 19 do Provimento CSM 1625/2009), salvo requerimento nos termos do art. 895 do CPC, que assim dispõe:

Art. 895. O interessado em adquirir o bem penhorado em prestações poderá apresentar, por escrito:

I - até o início do primeiro leilão, proposta de aquisição do bem por valor não inferior ao da avaliação;

II - até o início do segundo leilão, proposta de aquisição do bem por valor que não seja considerado vil.

§ 1º A proposta conterà, em qualquer hipótese, oferta de pagamento de pelo menos vinte e cinco por cento do valor do lance à vista e o restante parcelado em até 30 (trinta) meses, garantido por caução idônea, quando se tratar de móveis, e por hipoteca do próprio bem, quando se tratar de imóveis.

§ 2º As propostas para aquisição em prestações indicarão o prazo, a modalidade, o indexador de correção monetária e as condições de pagamento do saldo.

11. Fixo a comissão do leiloeiro em **5%** sobre o valor da arrematação, a ser paga pelo(a) arrematante, não se incluindo no valor do lance, o que deverá ser informado previamente aos interessados (art. 884, parágrafo único, do CPC e art. 266 das N.S.C.G.J.).



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA de Caraguatatuba

FORO DE CARAGUATATUBA

SAF - SERVIÇO DE ANEXO FISCAL

Avenida Rio Grande do Sul, nº 1.815, . - Indaiá

CEP: 11665-030 - Caraguatatuba - SP

Telefone: (12) 3203-1916 - E-mail: caraguafaz@tjsp.jus.br

12. O leilão será presidido pelo leiloeiro oficial, gestor do sistema de alienação judicial eletrônica, em portal virtual que atenda à regulação específica, no qual serão captados lances, observados os patamares mínimos acima estabelecidos.

13. Os interessados deverão cadastrar-se previamente no sítio eletrônico na internet em que se desenvolverá a alienação para que participem do leilão eletrônico, fornecendo todas as informações solicitadas (art. 252 das N.S.C.G.J.).

14. Durante a alienação os lances deverão ser oferecidos diretamente no sistema do gestor do sistema de alienação judicial eletrônica, e imediatamente divulgados *on-line*, de modo a viabilizar a preservação do tempo real das ofertas.

15. Nos termos do art. 887, § 2º, do CPC, autorizo a publicação do edital na rede mundial de computadores, no sítio eletrônico na internet em que se desenvolverá a alienação que conterá descrição detalhada e, sempre que possível, a ilustração do bem, informando expressamente se o leilão se realizará de forma eletrônica ou presencial.

16. A publicação do edital deverá ocorrer pelo menos **05 (cinco) dias** antes da data marcada para o leilão (art. 887, parágrafo único, do CPC). O edital deverá conter todos os requisitos estabelecidos nos arts. 886 a 903, do CPC, assim como o Provimento CSM nº 1.625/2009 e art. 250, das N.S.C.G.J..

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).

18. Ficam autorizados os funcionários do leiloeiro, devidamente identificados, a providenciar o cadastro e agendamento, pela internet, dos interessados em vistoriar o bem penhorado, cabendo aos responsáveis pela guarda facultar o ingresso dos interessados, designando-se datas para as visitas.

19. Igualmente, ficam autorizados os funcionários do leiloeiro, devidamente



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA de Caraguatatuba

FORO DE CARAGUATATUBA

SAF - SERVIÇO DE ANEXO FISCAL

Avenida Rio Grande do Sul, nº 1.815, . - Indaiá

CEP: 11665-030 - Caraguatatuba - SP

Telefone: (12) 3203-1916 - E-mail: caraguafaz@tjsp.jus.br

identificados, a obter diretamente, material fotográfico para inseri-lo no portal do Gestor do Leilão Eletrônico, a fim de que os licitantes tenham pleno conhecimento das características do bem, que será vendido no estado em que se encontra (art. 256 das N.S.C.G.J.).

20. Será de responsabilidade do leiloeiro oficial cientificar a parte executada (se não tiver advogado constituído nos autos), bem como as pessoas previstas no art. 889, do CPC, cabendo à credora informar nos autos quem são tais pessoas e o endereço para cientificação, caso tais informações não constem dos autos.

21. Se a parte executada for revel e não tiver advogado constituído, não constando dos autos seu endereço atual ou, ainda, não sendo ela encontrada no endereço constante do processo, a intimação considerar-se-á feita por meio do próprio edital de leilão (art. 889, Parágrafo único, do CPC). Do contrário, a intimação será feita por carta com aviso de recebimento. A intimação da parte executada com procurador deve ser feita por intermédio de seus respectivos advogados, via DJE.

22. Caberá ao leiloeiro a confecção do auto de arrematação, que será assinado pelo(a) magistrado(a) após a comprovação efetiva do pagamento integral do valor da arrematação e da comissão, dispensadas as demais assinaturas referidas no art. 903 do CPC (art. 269 das N.S.C.G.J.).

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.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA de Caraguatatuba

FORO DE CARAGUATATUBA

SAF - SERVIÇO DE ANEXO FISCAL

Avenida Rio Grande do Sul, nº 1.815, . - Indaiá

CEP: 11665-030 - Caraguatatuba - SP

Telefone: (12) 3203-1916 - E-mail: caraguafaz@tjsp.jus.br

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.

27. Em caso de desistência da arrematação, em virtude do oferecimento de embargos à arrematação, o leiloeiro deverá devolver ao arrematante o montante pago a título de comissão, **em 24 horas**, após ser intimado da homologação judicial.

28. Em caso de desistência, renúncia ou reconhecimento do pedido, o reembolso das despesas havidas com a hasta pública será suportado pela parte que desistiu renunciou ou reconheceu, incumbindo ao leiloeiro devolver ao arrematante o montante pago a título de comissão, **em 24 horas**, após ser devidamente intimado a fazê-lo.

29. Cópia da presente decisão, assinada digitalmente, servirá como carta, mandado ou ofício, para comunicação da parte executada e demais interessados, bem como ordem judicial para que os funcionários do leiloeiro possam ingressar no imóvel, objeto da exação, que será alienado judicialmente.

30. Intimem-se.

Caraguatatuba, 07 de maio de 2026.

DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/2006, CONFORME IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA