

**EDITAL DE LEILÃO JUDICIAL – 630/2024**

**EDITAL DE 1ª e 2ª PRAÇA** de bem imóvel e de intimação dos executados **ER PRESENTES E UTILIDADES DO LAR LTDA. ME** – CNPJ nº 03.981.904/0001-33, **EDSON DA SILVA MARINS** – CPF nº 095.487.775-68, **TANIA MARIA DOS REIS SANTOS MARINS** – CPF nº 130.865.295-04 e demais interessados.

O MM. Juiz de Direito **MARIO CHIUVITE JÚNIOR** da **22ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL DA COMARCA DE SÃO PAULO/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 promovida por **CARMO COURI ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES LTDA. e CONSTRUTORA CARMO COURI LTDA.** em face de **ER PRESENTES E UTILIDADES DO LAR LTDA. ME, EDSON DA SILVA MARINS e TANIA MARIA DOS REIS SANTOS MARINS - Processo nº 0004590-21.2017.8.26.0100** 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 23 de julho de 2.024, às 13h30, e com término no dia 26 de julho de 2.024, às 13h30**, 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 26 de julho de 2.024, às 13h30, e com término no dia 16 de agosto de 2.024, às 13h30**, 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. 1058), 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.

**BEM – IMÓVEL: CASA TÉRREA, nº 58, C.I. 069.391, situada à Rua T-6, do Loteamento Vale do Camurigipe, Pituba, subdistrito de Amaralina, zona urbana desta Capital**, composta de sala, três quartos, cozinha, sanitário social, com área construída de 70,00m<sup>2</sup>. Edificada em terreno próprio designado pelo Lote 22 da quadra IV do loteamento acima citado, medindo 12,00m de frente para a citada Rua T-6, igual metragem de fundo, limitando-se com o lote 17 da Quadra 04 da Rua T-4, 17,00m de frente a fundo de ambos os lados, limitando-se do lado direito com o lote 23 e do lado esquerdo com terreno baldio de propriedade ignorada, perfazendo a área total de 204,00m<sup>2</sup>. **Certidão da Matrícula do Imóvel nº 72.441 do 06º. Oficial de Registro de Imóveis de Salvador/BA. Cadastrado junto à Prefeitura Municipal de Salvador/BA sobre o contribuinte nº 069.391-0.**

**Endereço:** Travessa Canoas, nº 58, bairro do Stiep, Salvador/BA, CEP: 41770-640.

**AVALIAÇÃO: R\$ 883.352,45 (oitocentos e oitenta e três mil, trezentos e cinquenta e dois reais e quarenta e cinco centavos) – válido para o mês de maio de 2024 com base no índice disponibilizado no momento da elaboração deste edital.** O valor será atualizado na data do leilão conforme Tabela DEPREE – Tabela Prática para cálculo de atualização monetária dos débitos judiciais do TJ/SP.

**OBSERVAÇÕES, ÔNUS E GRAVAMES: 1.** Conforme laudo de avaliação de fls. 680/741 o imóvel foi avaliado pelo valor de R\$ 827.800,00 (oitocentos e vinte e sete mil e oitocentos reais) – válido para o mês de junho de 2.022, homologada pela decisão de fls. 830/831; **2.** Compete ao interessado em arrematar o imóvel, antes da oferta de lance, analisar as

peculiaridades do imóvel e sua construção identificadas no laudo de avaliação de fls. 680/741 foi informado pelo Sr. Perito que: “O imóvel localiza-se à Travessa Canoas no 58, bairro do Stiep, antiga Rua T-6 do loteamento “Vale do Camurigipe”, na Pituba, subdistrito de Brotas, Salvador, Bahia. A quadra é composta pelas ruas Gabriel Passos, Leopoldo Miguez e Arthur de Azevedo Machado.” ... “Para se chegar à Travessa Canoas em um veículo, é necessário passar por uma cancela com guarita e segurança. A Travessa Canoas é plana, sem saída, asfaltada, com leito carroçável aproximado de 5,00 metros e calçadas de 1,00 metro em ambos os lados. Observamos entorno com imóveis destinados a uso residencial e comercial, majoritariamente de padrão médio e inferiores. É notório que o entorno passa por um processo de evolução e verticalização, ocorrendo reforma e ampliação de vários imóveis no entorno. O local conta com todos os melhoramentos, públicos e privados, tais como: iluminação pública, rede de água potável, pluviais, esgotos, telefonia, TV a cabo. Há guaritas nas proximidades e não foi observada condução coletiva na via. 3.2 - DESCRIÇÃO DO IMÓVEL 3.2.1 – Terreno O terreno é regular, aparentemente seco e firme, plano até a porção final da travessa, situando-se do lado esquerdo de quem a ela adentra, com lateral direita que confronta com faixa de terreno em declive, com frente para a Rua Leopoldo Miguez. Segundo constante na matrícula no competente Oficial de Registro de Imóveis, mede 12,00 metros de frente, igual metragem de fundo e 17,00 metros da frente aos fundos em ambos os lados, perfazendo a área total de 204,00 metros quadrados. Em diligências à municipalidade de Salvador, o signatário foi encaminhado à supervisão da SEFAZ e, em contato com a supervisora do departamento, depreendeu que imóvel se acha pendente de regularização e pagamento de tributos, apresentando sua inscrição bloqueada, não estando disponíveis quaisquer das informações anteriormente fornecidas ao signatário” ... “3.2.2 – Benfeitorias Observamos que o imóvel se eleva junto ao alinhamento predial da travessa, não apresentando recuos; frontal, de fundo e lateral esquerdo; para que da Travessa Canoas olha. Da vistoria, depreendeu o signatário que, na porção de interesse, trata-se de imóvel destinado a uso misto, com 02 (dois) pavimentos, conforme é demonstrado em planta” ... “A - Piso térreo Na planta acima (constante do laudo de avaliação), a linha tracejada na cor vermelha representa os limites do terreno objeto da matrícula e, em linha cheia, temos as dependências do piso térreo que integram a área de interesse e que não sofrerão segmentação. Sob nº de porta 58, constamos entrada, hall de distribuição, área de serviço, dependência, um apartamento à direita, para quem ao imóvel adentra, e outro na porção de fundos. Mais à direita, com acesso pela Travessa Canoas, temos um terceiro apartamento e após, um salão. Os apartamentos contam com área de serviço, cozinha, sala, dormitório e banheiro; sendo constatado que a compartimentação em dependência se dá através de paredes em “dry wall”, havendo clara deficiência de iluminação e ventilação nas diversas dependências, razão para a utilização de sistemas mecânicos e ar condicionado para esse fim.” ... “B - Piso superior Acima (fazendo menção a planta constante do laudo de avaliação), a linha tracejada em vermelho representa os limites do terreno, a linha cheia indica as dependências do piso superior que integram a área de interesse e que não sofrerão segmentação, demandando aberturas e/ou fechamento de vãos, e a linha tracejada em azul; possível dependência. Constatamos dependências cuja compartimentação se dá através de paredes “dry wall”, tendo área de lavatório, dois banheiros e cozinha no interior da área titulada. Será necessário se introduzir escada de acesso proceder à redistribuição das dependências para adequada utilização do referido piso.” ... “3.4 - IDADE APARENTE E CONSERVAÇÃO Da vistoria e pesquisas procedidas, entende o signatário que o imóvel passou por diversas ampliações e adaptações ao longo dos anos e, a fim de não polemizar com a parte, mesmo sabendo da possibilidade da utilização do estudo edificações valores de venda, adotaremos como balizador, o custo unitário básico “R8N” obtido pelo SINDUSCON - BAHIA (CUB/BA) para

balizar o trabalho avaliativo, aduzido do percentual de 20%, visando a contemplar a parcela relativa à BDI. O imóvel possui idade aparente de 15 anos, e segundo o quadro A do método de Ross/Heidecke, estado de conservação a ser representado pela letra “g”, afeito à necessidade de reparos importantes no imóvel; pois o fato da construção extrapolar os limites da área titulada, implicará na necessidade de se introduzir alvenarias de fechamento, reforços estruturais, realizar escada ao piso superior e se adaptar várias porções da distribuição interna do imóvel e do telhado; além, claro, das necessárias providências relativas à regularização da construção junto à municipalidade.” ... “c) Em 15 de Janeiro de 1997 foi procedido um terceiro apontamento, sob no de ordem 216.647, tratando-se do imóvel objeto da inscrição no 69.391-0 – AMARALINA - STIEP – No PORTA 60 TRAVESSA 7 - TRAVESSA CANOAS – LOTE 22 QUADRA 004; constando ainda: Testada – IRREGULAR; Profundidade – IRREGULAR; Área construída (coberta) – 402,00m<sup>2</sup>; Área livre – 209,00m<sup>2</sup>; Área total – 611,00m<sup>2</sup>; Área útil - ; Área total construída – 562,00m<sup>2</sup>; O2 PAVIMENTOS – Edificação COMERCIAL”... “4.2) De nova diligência procedida à municipalidade de Salvador, depreendeu o signatário que o imóvel está com seu cadastro bloqueado; segundo informado, com pendências relativas a tributos e regularização. 4.3) Considerando-se aos informações contidas na matrícula e o fato de que, da vistoria, se depreendeu que o imóvel ocupa integralmente a área titulada, contando com dois pavimentos na área de interesse, temos que a área construída soma 408,00 metros quadrados; parâmetro a ser utilizado neste trabalho.”; **3.** Conforme certidão de dados cadastrais utilizados para cálculo do IPTU 2024 o imóvel com inscrição nº 69391-0 tem como contribuinte NELSON DE OLIVEIRA NETO – CPF nº 813.124.585-34; Endereço Rua Leopoldo Miguez, Nº Métrico: 0, Nº de Porta 000024; Loteamento VALE DO CAMURIGIPE; Quadra 00IV; Lote 0022; Sub-Unidade LJ – Loja; Nº Sub-Unidade 0001; Bairro STIEP; CEP 41.770-660; Área Terreno (m<sup>2</sup>) 152,00; Fração Ideal 92,20; Área Construída (m<sup>2</sup>) 137,00; Área Total (m<sup>2</sup>) 773,77; Valor Venal IPTU R\$ 530.605,36; Tipo Imóvel Não Residencial Horizontal; Padrão Construtivo A3; Logradouro Tributário 3983 – Rua Leopoldo Miguel; Data Lançamento; Situação Cadastral Ativo; Situação Fiscal (IPTU) Contribuinte; Data de Emissão 21/05/2024 12:46:50; 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, compete ao arrematante a regularização da construção e do imóvel perante os órgãos públicos, em especial a Prefeitura de Salvador/BA e perante o Oficial de Registro de Imóveis; **4.** Conforme pesquisa realizada junto ao site da Municipalidade de Salvador/BA realizada em 21/05/2024, consta débitos para o ano de 2024 referente a IPTU – Imposto Predial e Territorial Urbano para o imóvel de inscrição nº 069391-0 relativo a cota única no valor de R\$ 5.560,09 (cinco mil, quinhentos e sessenta reais e nove centavos); **5.** Em contato por e-mail com a Prefeitura do Município de Salvador/BA para obtenção de informações sobre os débitos que recaem sobre o imóvel de inscrição nº 069391-0, em 22/05/2024, explicando a nomeação para a realização do ato de expropriação, foi enviado e-mail em resposta por Amanda Maia – SECOB/CDA - Atendimento SECOB - PGMS <secobatendimento@salvador.ba.gov.br> informando que: “Prezado(a), bom dia ! Para melhor atendimento, informamos que, de acordo com o art. 198 do Código Tributário Nacional, sem prejuízo do disposto na legislação criminal, é vedada a divulgação, por parte da Fazenda Pública ou de seus servidores, de informação obtida em razão do ofício sobre a situação econômica ou financeira do sujeito passivo ou de terceiros e sobre a natureza e o estado de seus negócios ou atividades. Assim, vosso requerimento deve ser precedido da documentação comprobatória para que possamos fornecer as informações devidas. Deste modo, gentileza nos encaminhar um documento de identificação com foto e autorização ou procuração para requerer em nome de terceiros.”; **6.** Conforme contratos de locação de

imóvel residencial de fls. 926/933, documentos apócrifos, o imóvel situado na rua travessa canoas, n.58, apartamento 02 e 03 Bairro: Stiep. Salvador, BA CEP: 41770-660, Salvador, Bahia, foi locado para DEILSON SILVA SANTOS – CPF nº 940.723.965-91, com locação estabelecida com início em 01/06/2022 e término em 01/06/2023; **7.** O imóvel estava registrado anteriormente perante o 03º Oficial de Registro de Imóveis de Salvador/BA, com matrícula de nº 23.317, sendo que em razão da alteração da circunscrição do imóvel foi aberta a matrícula nº 72.441 no 06º Oficial de Registro de Imóveis de Salvador/BA; **8.** Conforme Av.03/72.441 da certidão da matrícula nº 72.441 do 06º Oficial de Registro de Imóveis de Salvador/BA, consta que o imóvel encontra-se gravado com AVERBAÇÃO PREMONITÓRIA oriunda do processo nº 1070855-56.2015.8.26.0100, em trâmite perante a 22ª. Vara Cível do Foro Central da Comarca de São Paulo/SP, referente a ação de despejo por falta de pagamento cumulada com cobrança de alugueres cuja demanda deu origem ao presente cumprimento de sentença; **9.** Conforme Av.04/72.441 da certidão da matrícula nº 72.441 do 06º Oficial de Registro de Imóveis de Salvador/BA, consta a penhora do imóvel determinada nos autos do presente cumprimento de sentença; **10.** Conforme restou decidido às fls. 1058: “Fls. 1054/1055: Defiro, para o fim de, com fulcro no disposto no artigo 891, parágrafo único do CPC, autorizar que, em segundo leilão, possa ocorrer a alienação do indigitado imóvel pelo preço mínimo de 50% ( cinquenta por cento ) do preço de avaliação constante dos autos, autorizando a publicidade requerida em tais fls. com a expedição integral do respectivo edital de praça, intimando-se imediatamente o leiloeiro ora designado para apresentar novas datas do leilão eletrônico in casu, nos autos e nos termos do preconizado pelos artigos 887, parágrafo primeiro e 889, inciso I, ambos do Código de Processo Civil. Sobremais, observe-se em tal leilão o quanto estabelecido no artigo 908, parágrafo primeiro do CPC e no artigo 130 do CTN, no sentido de se expressar no edital respectivo que os créditos que recaem sobre o bem, inclusive, os de natureza propter rem, sub-rogam-se sobre o respectivo preço, observada a ordem de preferência. Em tal senda, pois, intime-se o senhor leiloeiro.”

**DA VERIFICAÇÃO DOS DIREITOS OBJETO DO LEILÃO** - Constitui ônus dos interessados em participar da hasta pública examinar o processo físico e o digital nº **0004590-21.2017.8.26.0100** da **22ª Vara Cível do Foro Central da Comarca de São Paulo/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 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 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.

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 às 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 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.”

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 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 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 **ER PRESENTES E UTILIDADES DO LAR LTDA. ME** – CNPJ nº 03.981.904/0001-33, **EDSON DA SILVA MARINS** – CPF nº 095.487.775-68, **TANIA MARIA DOS REIS SANTOS MARINS** – CPF nº 130.865.295-04, **NELSON DE OLIVEIRA NETO** – CPF nº 813.124.585-34, **DEILSON SILVA SANTOS** – CPF nº 940.723.965-91, **EVENTUAIS OCUPANTES DO IMÓVEL**, bem como a **PREFEITURA DE SALVADOR/BA** e demais credores e interessados, **INTIMADOS da penhora, avaliação e do pracemento 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 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. **MARIO CHIUVITE JÚNIOR** Juiz de Direito.