

EDITAL DE LEILÃO JUDICIAL – 647/2024

EDITAL DE 1ª e 2ª PRAÇA de bem imóvel e de intimação do executado **JOSÉ FRANCISCO DIAS** – CPF nº 441.070.058-87, **REGINA APARECIDA DA SILVA DIAS** – CPF nº 083.153.208-40 e demais interessados.

O MM. Juiz de Direito **Dr. WALTER DE OLIVEIRA JÚNIOR** da **03ª VARA CÍVEL 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 de cumprimento de sentença promovida por **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO BARÃO DE SÃO LOURENÇO** em face de **JOSÉ FRANCISCO DIAS, REGINA APARECIDA DA SILVA DIAS – Processo nº 1003052-12.2014.8.26.0126/01** 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), será levado a público leilão de venda e arrematação na **1ª Praça com início no dia 04 de novembro de 2.024, às 14h00, e com término no dia 07 de novembro de 2.024, às 14h00**, 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 07 de novembro de 2.024, às 14h00, e com término no dia 28 de novembro de 2.024, às 14h00**, caso não haja licitantes na 1ª praça, ocasião em que o bem será entregue a quem mais der, não sendo aceito lance inferior a 60% (sessenta por cento) do valor da avaliação (artigo 891 do CPC e decisão de fls. 263/266), 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 – APARTAMENTO sob nº 27 (vinte e sete) localizado no Bloco "A", segundo andar do Edifício Barão de São Lourenço, situado à rua Guaratinguetá, nº 35, neste distrito, município e comarca de Caraguatatuba, constituído de três quartos, sala, cozinha, banheiros social e de empregada e área de serviço, com um total de construção de 102,94m², e cota ideal de terreno de 54,637m². Confronta-se pela frente com a rua Guaratinguetá; lado direito com a rua de iluminação entre os blocos A e B; lado esquerdo com o apto 28 e fundos com o corredor de circulação; que o terreno onde está construído o Edifício Barão de São Lourenço, assim se descreve: UM terreno situado no Bairro Ipiranga, perímetro urbano desta cidade e comarca de Caraguatatuba, medindo 52,00 metros de frente para a rua Aparecida do Norte; 60,00 metros do lado direito de quem do terreno olha a rua, onde confina com a Imobiliária Vera Cruz; 65,00 metros do lado esquerdo, onde confina com a Avenida Brasil, onde também tem a sua frente e 87,00 metros nos fundos onde confina com a Rua Guaratinguetá, encerrando a área de 4.017,50m². Havido o terreno (em maior área) pela transcrição número 4098 fls. 78 do livro 3-D do Registro de Imóveis desta comarca e o apartamento por construção própria dela vendedora. **Certidão da Matrícula do Imóvel nº 8047 do Oficial de Registro de Imóveis de Caraguatatuba/SP. Cadastrado junto à Prefeitura Municipal de Caraguatatuba/SP sobre o contribuinte nº 02.044.039.**

Endereço: Rua Guaratinguetá, nº 35 – Apartamento nº 27, Bloco A, Bairro Sumaré, Caraguatatuba/SP – CEP 11661-120

AVALIAÇÃO: R\$ 318.370,81 (trezentos e dezoito mil trezentos e setenta reais e oitenta e um centavos) – válido para o mês de setembro de 2024 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 restou decidido às fls. 257/258 foi atribuído ao imóvel o valor de R\$ 300.000,00 (trezentos mil reais) para o mês de fevereiro de 2023; **2.** Conforme consulta no site do Município de Caraguatatuba/SP em 18/09/2024 foi emitida a certidão positiva de débitos nº 509392/2024 para o imóvel de Inscrição Cadastral nº 02.044.039, imóvel localizado na Rua Guaratinguetá, nº 35 – Apartamento nº 27, Bloco A, Bairro Sumaré, Caraguatatuba/SP; **3.** Conforme extrato de débitos enviado pela Municipalidade de Caraguatatuba/SP em 18/09/2024, consta débitos de Taxa de Lixo dos anos de 2005 e 2006 e IPTU – Imposto Predial e Territorial Urbano inscritos em dívida ativa entre os anos de 2006 a 2023, para o imóvel de inscrição nº 02.044.039, totalizando o valor de R\$ 15.889,52 (quinze mil, oitocentos e oitenta e nove reais e cinquenta e dois centavos) e, para o ano de 2024 referente a IPTU – Imposto Predial e Territorial Urbano para o imóvel de inscrição nº 02.044.039, entre parcelas vencidas e vincendas, o valor de R\$ 975,09 (novecentos e setenta e cinco reais e nove centavos); **4.** Conforme Av.06/8.047 da Matrícula do Imóvel nº 8.047 do Oficial de Registro de Imóveis de Caraguatatuba/SP, consta a INDISPONIBILIDADE dos bens de JOSÉ FRANCISCO DIAS – CPF nº 441.070.058-87, determinada pela 02ª Vara do Trabalho de Campinas/SP, processo nº 0010417-44.2018.5.15.0032, da ação de Reclamação Trabalhista movida por LUIZ MARCELINO EUGÊNIO DE LIMA - CPF nº 225.047.568-79, atualmente em trâmite perante a Assessoria de Execução II Campinas do Tribunal Regional do Trabalho da 15ª. Região; **5.** Conforme Av.07/8.047 da Matrícula do Imóvel nº 8.047 do Oficial de Registro de Imóveis de Caraguatatuba/SP, consta a penhora do imóvel determinada nos autos do processo nº 0010958-25.2017.5.15.0093, da ação de execução trabalhista movida por REGINALDO CONCON - CPF nº 172.009.358-08, contra JOSÉ FRANCISCO DIAS – CPF nº 441.070.058-87 e JOSÉ F. DIAS – EPP – CNPJ nº 53.013.520/0001-03, atualmente em trâmite perante a Assessoria de Execução II Campinas do Tribunal Regional do Trabalho da 15ª. Região; **6.** Conforme Av.08/8.047 da Matrícula do Imóvel nº 8.047 do Oficial de Registro de Imóveis de Caraguatatuba/SP, consta a INDISPONIBILIDADE dos bens de JOSÉ FRANCISCO DIAS – CPF nº 441.070.058-87, determinada pela 06ª Vara do Trabalho de Campinas/SP, processo nº 0010224-40.2018.5.15.0093, da ação de Reclamação Trabalhista movida por ERALDO DOS SANTOS - CPF nº 046.881.648-82, atualmente em trâmite perante a Assessoria de Execução II Campinas do Tribunal Regional do Trabalho da 15ª. Região; **7.** Conforme Av.09/8.047 da Matrícula do Imóvel nº 8.047 do Oficial de Registro de Imóveis de Caraguatatuba/SP, consta a INDISPONIBILIDADE dos bens de JOSÉ FRANCISCO DIAS – CPF nº 441.070.058-87, determinada pela 06ª Vara do Trabalho de Campinas/SP, processo nº 0010958-25.2017.5.15.0093, da ação de Reclamação Trabalhista movida por REGINALDO CONCON - CPF nº 172.009.358-08, atualmente em trâmite perante a Assessoria de Execução II Campinas do Tribunal Regional do Trabalho da 15ª. Região; **8.** Conforme Av.10/8.047 da Matrícula do Imóvel nº 8.047 do Oficial de Registro de Imóveis de Caraguatatuba/SP, consta a penhora do imóvel oriunda da presente demanda; **9.** Conforme planilha de fls. 81 apresentada em 24/01/2021 o débito em execução era de R\$ 39.904,06 (trinta e nove mil, novecentos e quatro reais e seis centavos); **10.** Conforme restou decidido às fls. 263/266: “12. O edital deve conter todos os requisitos estabelecidos no art. 887, do Código de Processo Civil. 13. Deverá constar do edital, também, que: I- os bens serão vendidos no estado de conservação em que se encontram,

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; III- O interessado em adquirir o bem penhorado em prestações poderá apresentar: (i) até o início da primeira etapa, proposta por valor não inferior ao da avaliação; (ii) até o início da segunda etapa, proposta por valor que não seja inferior a 60% do valor de avaliação atualizado.”; **11.** 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; **12.** Será observada nesta expropriação o quanto estabelecido nos termos do artigo 908, do Código de Processo Civil: “Art. 908. Havendo pluralidade de credores ou exequentes, o dinheiro lhes será distribuído e entregue consoante a ordem das respectivas preferências. §1º No caso de adjudicação ou alienação, os créditos que recaem sobre o bem, inclusive os de natureza propter rem, subrogam-se sobre o respectivo preço, observada a ordem de preferência. §2º Não havendo título legal à preferência, o dinheiro será distribuído entre os concorrentes, observando-se a anterioridade de cada penhora.”.

DA VERIFICAÇÃO DOS DIREITOS OBJETO DO LEILÃO - Constitui ônus dos interessados em participar da hasta pública examinar o processo digital de cumprimento de sentença nº **1003052-12.2014.8.26.0126/01** da **03ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE CARAGUATATUBA/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

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.

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 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.

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 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.”. 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 Paraupava, nº 301 – Belém, CEP 03171-060 - São Paulo/SP, ou ainda, pelo telefone (11) 3241-0179 e e-mail: contato@alexandridisleiloes.com.br.

Ficam **JOSÉ FRANCISCO DIAS** – CPF nº 441.070.058-87, **REGINA APARECIDA DA SILVA DIAS** – CPF nº 083.153.208-40, **LUIZ MARCELINO EUGÊNIO DE LIMA** - CPF nº 225.047.568-79, **REGINALDO CONCON** - CPF nº 172.009.358-08, **ERALDO DOS SANTOS** - CPF nº 046.881.648-82, **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.