

EDITAL DE LEILÃO JUDICIAL – 650/2024

EDITAL DE 1ª e 2ª PRAÇA de bem imóvel e de intimação do executado **ITAGIR BRONDANI FILHO** – CPF nº 023.134.669-73 e demais interessados.

O MM. Juiz de Direito **Dr. MARIO HENRIQUE GEBRAN SCHIRMER** da **01ª 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 da ação ajuizada pelo **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO MAREALVA** em face de **ITAGIR BRONDANI FILHO** – **Processo nº 1000956-48.2019.8.26.0126** 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), será levado a público leilão de venda e arrematação na **1ª Praça com início no dia 10 de dezembro de 2.024, às 13h00, e com término no dia 13 de dezembro de 2.024, 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 dezembro de 2.024, às 13h00, e com término no dia 04 de fevereiro 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. 207/208), 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 DE COBERTURA sob nº 34 (trinta e quatro), tipo duplex, localizado no 3º andar do empreendimento denominado **“EDIFÍCIO MAREALVA”**, situado na Rua Luiz Lyria Martinez, nº 830, do loteamento denominado Sobaio, no bairro Martim de Sá, neste Município de Caraguatatuba, contendo a área privativa de 119,846m², área comum de 56,204m², área de garagem de 22,080m², área total de 198,130m², e fração ideal do terreno de 9,865675%, equivalente a 98,65675m², com direito a duas vagas definitivas para estacionamento de um veículo de passeio de porte médio em cada uma, localizadas no térreo, sob nºs 19 e 20. O referido Edifício acha-se construído em terreno descrito e caracterizado na matrícula 28.930, estando a instituição e especificação do condomínio registrada sob nº 13 na referida matrícula e a convenção condominial registrada no Livro nº 3 de Registro Auxiliar, sob nº 772. **Certidão da Matrícula do Imóvel nº 48.397 do Oficial de Registro de Imóveis de Caraguatatuba/SP. Cadastrado junto à Prefeitura Municipal de Caraguatatuba/SP sobre o contribuinte nº 04.148.153.**

Endereço: Rua Luiz Lyria Martinez, nº 830 – Apartamento nº 34, Martim de Sá, Caraguatatuba/SP – CEP 11662-550

AValiação: R\$ 432.801,07 (quatrocentos e trinta e dois mil e oitocentos e um reais e sete centavos) – válido para o mês de outubro 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 certidão do Oficial de Justiça de fls. 202 foi atribuído ao imóvel o valor de R\$ 350.000,00 (trezentos e cinquenta mil reais) para o mês de março de 2021, sendo homologado por decisão de fls. 207/208; **2.** Conforme consulta no site do Município de Caraguatatuba/SP em 01/10/2024 foi emitida a certidão positiva de débitos nº 537233/2024 para o imóvel de Inscrição Cadastral nº 04.148.153, imóvel

localizado na Rua Luiz Lyria Martinez, nº 830 – Apartamento nº 34, Martim de Sá, Caraguatatuba/SP; **3.** Conforme extrato de débitos enviado pela Municipalidade de Caraguatatuba/SP em 01/10/2024, consta débitos de IPTU – Imposto Predial e Territorial Urbano inscritos em dívida ativa entre os anos de 1994 a 2023, para o imóvel de inscrição nº 04.148.153, totalizando o valor de R\$ 75.993,19 (setenta e cinco mil, novecentos e noventa e três reais e dezenove centavos) e, para o ano de 2024 referente a IPTU – Imposto Predial e Territorial Urbano para o imóvel de inscrição nº 04.148.153-2, entre parcelas vencidas e vincendas, o valor de R\$ 1.887,26 (mil, oitocentos e oitenta e sete reais e vinte e seis centavos); **4.** Conforme R.01/48.397 consta como detentores do domínio do imóvel são JAMIL DA COSTA – CPF nº 019.586.388-70 casado pelo regime de comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/1977 com ELIANE DONIZETE PORFIRIO DA COSTA – CPF nº 183.897.608-60; **5.** Conforme Av.05/48.397 da Matrícula do Imóvel nº 48.397 do Cartório de Registro de Imóveis de Caraguatatuba/SP, consta a penhora do imóvel determinada nos autos do processo de execução fiscal nº 0501407-09.2014.8.26.0126, requerida pelo Município da Estância Balneária de Caraguatatuba – CNPJ nº 46.482.840/0001-39 em face dos proprietários JAMIL DA COSTA – CPF nº 019.586.388-70 e ELIANE DONIZETE PORFIRIO DA COSTA – CPF nº 183.897.608-60, em trâmite perante o SAF – Serviço Anexo das Fazendas de Caraguatatuba/SP; **6.** Conforme Av.07/48.397 da Matrícula do Imóvel nº 48.397 do Cartório de Registro de Imóveis de Caraguatatuba/SP, consta a PENHORA dos direitos que o Executado ITAGIR BRONDANI FILHO – CPF nº 023.134.669-73 possui no imóvel oriunda da presente demanda; **7.** Conforme restou decidido na decisão de fls. 167: Fls. 164/165: Observo que houve equívoco na expedição do mandado de averbação de fls. 146, desta feita, torne-se sem efeito o mandado de fls. 146. Expeça-se novo mandado de averbação nos termos da decisão de fls. 125, devendo dele constar o valor da execução (planilha a fls. 105), que a penhora recairá sobre o imóvel objeto da matrícula no 48.397 que corresponde ao apartamento, no 34, tipo duplex, localizado no 3º andar do empreendimento denominado "Edifício Marealva", que a penhora é em decorrência de dívidas condominiais do imóvel e o nome do executado como depositário do imóvel. Cumprindo ao exequente seu encaminhamento ao CRI e a comprovação nos autos da devida averbação na matrícula do referido imóvel; **8.** Conforme restou decidido às fls. 174: “1. Conforme já observado na decisão de fls. 167, equivocadamente foi expedido mandado de levantamento da penhora. 2. Fls. 171/173: Apesar do entendimento administrativo do Registrador de Imóveis, houve o entendimento judicial, exarado em decisão neste processo, e que deve ser cumprida. Ademais a dívida tem natureza propter rem. 3. Assim, expeça-se mandado para intimação pessoal do Oficial de Registro de Imóveis para que no prazo de cinco dias, e sob pena de responsabilização penal e administrativa, providencie o cumprimento da decisão judicial, com o registro da penhora. Cumpra ao exequente diligenciar junto ao CRI a fim de viabilizar a penhora recolhendo as custas e emolumentos exigidos. Instrua-se com cópia de fls. 125, fls. 167 e do mandado de averbação de fls. 169. Faça-se constar que a penhora é em decorrência de dívidas condominiais do imóvel.”; **9.** Conforme respeitável decisão de fls. 207/208 foi determinada a intimação dos detentores do domínio, JAMIL DA COSTA – CPF nº 019.586.388-70 e sua mulher ELIANE DONIZETE PORFIRIO DA COSTA – CPF nº 183.897.608-60 cujas intimações por carta com aviso de recebimento foram expedidas às fls. 224/225 e foram recebidas através dos AR’s de fls. 226 e 227; **10.** Conforme pesquisa realizada através do e-saj foi localizado o processo de inventário e partilha nº 0120932-72.1999.8.26.0577 de JAMIL DA COSTA – CPF nº 019.586.388-70 que tramita perante a 2ª Vara de Família e Sucessões do Foro da Comarca de São José dos Campos, figurando como inventariante ELIANE DONIZETE PORFIRIO DA COSTA – CPF nº 183.897.608-60, no qual foi devidamente intimada nas fls. 227; **11.** Conforme a manifestação do executado nas fls. 344/393, houve o pagamento de uma parte da dívida, desta forma, tendo em vista a sua

inércia, a parte exequente requereu o prosseguimento do feito nas fls. 419, assim como juntou a planilha de débitos nas fls. 420 apresentada em 28/02/2024 com o valor remanescente de R\$ 16.681,44 (dezesesseis mil, seiscentos e oitenta e um reais e quarenta e quatro centavos); **12.** Conforme decisão de fls. 207/208 restou decidido que: “Na hipótese de que o leilão venha a ser suspenso ou cancelado em razão de acordo entre as partes ou por pagamento, fica o polo executado (ou quem lhe fizer as vezes em sede de confissão de dívida) responsável pelo pagamento em favor do leiloeiro das despesas do leilão e de comissão equivalente a 2% do valor atualizado da avaliação.”; **13.** Conforme restou decidido às fls. 207/208: “Os arrematantes arcarão com os eventuais débitos pendentes que recaiam sobre o bem. Ficam excetuados os débitos fiscais e tributários (artigo 130, parágrafo único, do CTN), bem como eventuais débitos de condomínio (pela natureza propter rem), os quais ficam subrogados no preço da arrematação.”; **14.** 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; **15.** 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, sub-rogam-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 nº **1000956-48.2019.8.26.0126** da **01ª 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.

Conforme decisão de fls. 207/208 restou decidido que: “Na hipótese de que o leilão venha a ser suspenso ou cancelado em razão de acordo entre as partes ou por pagamento, fica o polo executado (ou quem lhe fizer as vezes em sede de confissão de dívida) responsável pelo pagamento em favor do leiloeiro das despesas do leilão e de comissão equivalente a 2% do valor atualizado da avaliação.”

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 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.”.

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 **ITAGIR BRONDANI FILHO** – CPF nº 023.134.669-73, **Espólio de JAMIL DA COSTA** – CPF nº 019.586.388-70 na pessoa de sua inventariante ELIANE DONIZETE PORFIRIO DA COSTA – CPF nº 183.897.608-60, **ELIANE DONIZETE PORFIRIO DA COSTA** – CPF nº 183.897.608-60, **EVENTUAIS OCUPANTES DO IMÓVEL** bem como a **PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE CARAGUATATUBA/SP** e demais credores e interessados, **INTIMADOS da penhora, avaliação e do praceamento 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. MARIO HENRIQUE GEBRAN SCHIRMER** Juiz de Direito.