

EDITAL DE LEILÃO JUDICIAL – 652/2024

EDITAL DE 1ª e 2ª PRAÇA de bem imóvel e de intimação da executada **JBL NEW CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA.** – CNPJ nº 09.083.697/0001-86 e demais interessados.

O MM. Juiz de Direito **Dr. WALTER DE OLIVEIRA JÚNIOR** da **SAF – SERVIÇO DE ANEXO FISCAL 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 da ação promovida pela **PREFEITURA MUNICIPAL DE CARAGUATATUBA/SP** em face de **JBL NEW CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA.** – **Processo nº 1003504-85.2015.8.26.0126** 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 25 de novembro de 2.024, às 13h00, e com término no dia 28 de novembro 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 28 de novembro de 2.024, às 13h00, e com término no dia 18 de dezembro de 2.024, 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. 93/94), 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 – OS DIREITOS POSSESSÓRIOS QUE RECAEM SOBRE O IMÓVEL situado à Rua Salesópolis, nº 0 (Lote: 8 – Quadra: E – Inscrição: 09.550.008), Perequê Mirim/Travessão, CEP 11668-370, Caraguatatuba/SP. **Cadastrado junto à Prefeitura Municipal de Caraguatatuba/SP sobre o contribuinte nº 09.550.008.**

Endereço: Rua Salesópolis, nº 0 (Lote: 8 - Quadra: E), Perequê Mirim/Travessão, CEP:11668-370, Caraguatatuba/SP.

AValiação: R\$ 225.446,41 (duzentos e vinte e cinco mil, quatrocentos e quarenta e seis reais e quarenta e um 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 de fls. 77 o Sr. Oficial de Justiça em fevereiro de 2022 promoveu a “avaliação do imóvel objeto deste mandado, um terreno murado, cuja metragem é desconhecida deste oficial, no valor de R\$ 200.000,00, valor de mercado baseado em pesquisas nas plataformas de negociação de imóveis, tais como VivaReal, ZAP, Imovelweb, e em outros terrenos à venda no mesmo bairro.” Conforme certidão de fls. 78 o Sr. Oficial de Justiça descreveu o imóvel como “tratar de um terreno, com metragem desconhecida, murado e desocupado, sem numeração aparente e sem construções. Deixei de intimar eventuais ocupantes por, naquela data, inexistirem.”. A avaliação foi homologada nos termos da decisão de fls. 93/94, assim, foi atribuído ao imóvel o valor de R\$ 200.000,00 (duzentos mil reais) para o mês de fevereiro de 2022; **2.** Conforme consulta no site do Município de Caraguatatuba/SP em 10/10/2024 foi emitida

a certidão positiva de débitos nº 577077/2024 para o imóvel de Inscrição Cadastral nº 09.550.008, imóvel localizado na Rua Salesópolis, nº 0 – Travessão – Quadra: E - Lote: 8, Caraguatatuba/SP; **3.** Conforme extrato de débitos enviado pela Municipalidade de Caraguatatuba/SP em 10/10/2024, consta débitos de IPTU – Imposto Predial e Territorial Urbano inscritos em dívida ativa entre os anos de 2009 a 2023, para o imóvel de inscrição nº 09.550.008, totalizando o valor de R\$ 41.221,81 (quarenta e um mil, duzentos e vinte e um reais e oitenta e um centavos) e, para o ano de 2024 referente a IPTU – Imposto Predial e Territorial Urbano para o imóvel de inscrição nº 09.550.008, entre parcelas vencidas e vincendas, o valor de R\$ 668,36 (seiscentos e sessenta e oito reais e trinta e seis centavos). Consta também, para a competência de 2023 o Tributo: Multas Desc. Auto infra Obras – Carnê nº 4210650 – com três parcelas vencidas no valor total de R\$ 1.118,40 (Mil e cento e dezoito reais e quarenta centavos) e, para a competência de 2023 o Tributo: Multas Desc. Auto infra Obras – Carnê nº 4205595 – com cinco parcelas vencidas no valor total de R\$ 2.256,59 (dois mil e duzentos e cinquenta e seis reais e cinquenta e nove centavos); **4.** De acordo com a petição de fls. 32, a Prefeitura Municipal de Caraguatatuba “informar que a municipalidade desconhece a existência de matrícula para o imóvel em questão, tratando-se muito provavelmente de posse”; **5.** Conforme a decisão de fls. 40, restou decidido que: “Defiro a penhora dos direitos que recaem sobre o imóvel. Observo ser inviável a inscrição via ARISP, tendo em vista a inexistência de matrícula.”; **6.** Conforme certidão de valor venal – 2024 – consulta realizada no site da Prefeitura Municipal de Caraguatatuba em 10/10/2024 – consta que a área do terreno é de 317,00m² e que a área construída é de 0,00m², tendo o imóvel testada de 7,50m. Eventual regularização da construção perante o registro imobiliário ou demais órgãos públicos ficará a cargo do arrematante. A presente venda realizada em caráter “ad corpus”; **7.** Conforme restou decidido na decisão de fls. 93/94: “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 os débitos de condomínio (pela natureza propter rem), os quais ficam sub-rogados no preço da arrematação.”; **8.** Conforme decisão de fls. 93/94 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 diretamente na via administrativa, fica o pólo 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.”; **9.** Conforme manifestação da Exequente de fls. 61 e informação de débitos de fls. 62 o valor em execução é de R\$7.963,51 (sete mil e novecentos e sessenta e três reais e cinquenta e um centavos) para o mês de março de 2021; **10.** 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.

DA VERIFICAÇÃO DOS DIREITOS OBJETO DO LEILÃO - Constitui ônus dos interessados em participar da hasta pública examinar o processo nº **1003504-85.2015.8.26.0126** da **SAF – SERVIÇO DE ANEXO FISCAL 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 efetuada 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 lances 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 lances. 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. 93/94 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 diretamente na via administrativa, fica o pólo 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 **JBL NEW CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA.** – CNPJ nº 09.083.697/0001-86, **EVENTUAIS OCUPANTES DO IMÓVEL** bem como a **PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE CARAGUATATUBA/SP** 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.** 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.