

**EDITAL DE LEILÃO JUDICIAL – 658/2024**

**EDITAL DE 1ª e 2ª PRAÇA** de bem imóvel e de intimação do executado **HERALDO ANTÔNIO RIBEIRO** – CPF nº 002.508.788-60 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 de execução fiscal promovida pela **PREFEITURA MUNICIPAL DE CARAGUATATUBA/SP** em face de **HERALDO ANTÔNIO RIBEIRO – Processo nº 1500642-50.2016.8.26.0126** 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](http://www.alexandridisleiloes.com.br)), será levado a público leilão de venda e arrematação na **1ª Praça com início no dia 21 de janeiro de 2.025, às 13h00, e com término no dia 24 de janeiro de 2.025, 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 24 de janeiro de 2.025, às 13h00, e com término no dia 14 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. 53/54), 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 localizado Travessa Manoel Messias Monteiro, nº 65, Sumaré, Caraguatatuba – SP. Cadastrado junto à Prefeitura Municipal de Caraguatatuba/SP sobre o contribuinte nº 02.069.202.**

**Endereço:** Travessa Manoel Messias Monteiro, nº 65, Sumaré, Caraguatatuba – SP, CEP 11661-470.

**AValiação: R\$ 80.686,91 (oitenta mil e seiscentos e oitenta e seis reais e noventa 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. 46 o Sr. Oficial de Justiça em 27 de janeiro de 2022 que “em cumprimento ao mandado nº 126.2021/007519-6 dirigi-me à Travessa Manoel Messias Monteiro, nº. 65- Sumaré, e aí sendo, PROCEDI A PENHORA, conforme auto anexo. Certifico mais que INTIMEI o executado, HERALDO ANTONIO RIBEIRO e sua esposa, LAURENTINA LUIZ ANDRADE RIBEIRO, DA PENHORA efetuada, bem como do prazo para embargos, que aceitaram as cópias e exararam os seus cientes. Sendo que fui informado pelo executado Heraldo, que o valor do imóvel é estimado em R\$ 70.000,00”. Conforme auto de penhora e depósito lavrado em 25/11/2021 o Sr. Oficial de Justiça descreveu o imóvel como sendo: “Sobrado com três quartos em cima e em baixo c/ sala cozinha e banheiro, área de serviço e garagem. Valor estimado pelo executado em R\$ 70.000,00”; **2.** Conforme certidão de valor venal – 2024 – do imóvel de inscrição municipal nº 02.069.202 em consulta realizada no site da Prefeitura Municipal de Caraguatatuba em 18/10/2024 – consta que o endereço do imóvel é a Travessa Manoel

Messias Monteiro, nº 65, Sumaré, Caraguatatuba/SP com área do terreno de 177,00m<sup>2</sup> e que a área construída é de 82,00m<sup>2</sup>, tendo o imóvel testada de 7,00m. 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”; **3.** Conforme Ficha de Cadastro Imobiliário de fls. 23/24 o imóvel de inscrição 02.069.202 localizado na Travessa Manoel Messias Monteiro, nº 65, Sumaré, Caraguatatuba/SP, CEP 11661-470, tem terreno de 177,00m<sup>2</sup> de área, com testada de 7,00m, consta prédio de área de 82,00m<sup>2</sup>, última reforma 01/01/1992, padrão 1.2 – C2 M. Inferior e Categoria: 01 Residencial Horizontal. 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”; **4.** Conforme consulta no site do Município de Caraguatatuba/SP em 21/10/2024 foi emitida a certidão positiva de débitos nº 719272/2024 para o imóvel de Inscrição Cadastral nº 02.069.202, com situação: ATIVA/Irregular do imóvel localizado na Travessa Manoel Messias, nº 65 –, Bairro Sumaré, Caraguatatuba/SP; **5.** Conforme extrato de débitos enviado pela Municipalidade de Caraguatatuba/SP em 18/10/2024, consta débitos de IPTU – Imposto Predial e Territorial Urbano e Taxa de Lixo inscritos em dívida ativa entre os anos de 2001 a 2023, com ações ajuizadas, para o imóvel de inscrição nº 02.069.202, totalizando o valor de R\$ 32.434,65 (trinte e dois mil e quatrocentos e trinta e quatro reais e sessenta e cinco centavos) e, para o ano de 2024 referente a IPTU – Imposto Predial e Territorial Urbano para o imóvel de inscrição nº 02.069.202, entre parcelas vencidas e vincendas, o valor de R\$ 699,37 (seiscentos e noventa e nove reais e trinta e sete centavos); **6.** Conforme extrato de débitos enviado pela Municipalidade de Caraguatatuba/SP, constam o ajuizamentos de ações de execução fiscal promovidas pela Prefeitura Municipal da Estância Balneária de Caraguatatuba em face de Heraldo Antonio Ribeiro CPF nº 002.508.788-60, em tramitação perante o SAF – SERVIÇO DE ANEXO FISCAL DO FORO DA COMARCA DE CARAGUATATUBA/SP, para cobrança de valores de IPTU – Imposto Predial e Territorial Urbano e Taxa de Lixo entre os anos de 2001 a 2023, com os seguintes números de processos: 0061137/4 (006137), 009250/2008 (009250), 0500775-51.2012.8.26.0126, a presente demanda, 1503606-11.2019.8.26.0126, bem como 1502753-94.2022.8.26.0126; **7.** De acordo com a petição de fls. 22, 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”; **8.** Conforme a decisão de fls. 26, restou decidido que: “Defiro a penhora dos direitos que recaem sobre o imóvel situado na Rua/Trv. Manoel Messias Monteiro, nº 65, Bairro Sumaré, Caraguatatuba. Observo ser inviável a inscrição via ARISP, tendo em vista a inexistência de matrícula.”; **9.** Conforme manifestação da Exequente de fls. 14 e informação de débitos de fls. 15 o valor em execução é de R\$ 3.239,28 (três mil e duzentos e trinta e nove reais e vinte e oito centavos) para o mês de dezembro de 2018; **10.** Conforme restou decidido na decisão de fls. 53/54: “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.”, bem como 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.”; **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.

**DA VERIFICAÇÃO DOS DIREITOS OBJETO DO LEILÃO** - Constitui ônus dos interessados em participar da hasta pública examinar o processo nº **1500642-50.2016.8.26.0126** 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](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.

Conforme decisão de fls. 53/54 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 conterá, 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 lançamentos 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](mailto:contato@alexandridisleiloes.com.br).

Ficam **HERALDO ANTÔNIO RIBEIRO** – CPF nº002.508.788-60, **LAURENTINA LUIZ ANDRADE RIBEIRO** – (CPF desconhecido), **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.