

EDITAL DE LEILÃO JUDICIAL – 670/2024

EDITAL DE 1ª e 2ª PRAÇA de bem imóvel e de intimação dos executados **IVAN RENOR DOLLO** – CPF nº 013.806.568-34, **PEDRO DOLLO NETO** – CPF nº 110.230.908-72, **ZULMAR DOLLO ROSA** – CPF nº 160.754.408-36 e demais interessados.

O MM. Juiz de Direito **Dr. AYRTON VIDOLIN MARQUES JÚNIOR** 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 do processo promovido por **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL MARI-MAR** em face de **IVAN RENOR DOLLO, PEDRO DOLLO NETO e ZULMAR DOLLO ROSA – Processo nº 1006024-13.2018.8.26.0126** 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 fevereiro de 2.025, às 13h00, e com término no dia 13 de fevereiro 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 13 de fevereiro de 2.025, às 13h00, e com término no dia 11 de março 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. 359/360), 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 nº 88 (oitenta e oito) do Bloco “B” localizado no 8º andar do CONDOMÍNIO MARI-MAR sito à Avenida Miramar, nº 600, no lugar conhecido por Jardim Brasil, Bairro Porto Novo, perímetro urbano desta cidade e comarca de Caraguatatuba, confrontando pela frente com o espaço livre do condomínio que faz frente para a Serra, nos fundos com o corredor de circulação do Bloco “B” do condomínio, pelo lado esquerdo com o apartamento nº 87 pelo lado direito com o apartamento nº 89 e UMA VAGA DE ESTACIONAMENTO DE VEÍCULO, correspondendo a fração ideal 25,925m2, com área útil de 56,00m2 área de divisão proporcional de uso comum de 16,017m2, perfazendo a área – total de 72,016m2. **Certidão da Matrícula do Imóvel nº 41.856 do Oficial de Registro de Imóveis de Caraguatatuba/SP. Cadastrado junto à Prefeitura Municipal de Caraguatatuba/SP sobre o contribuinte nº 07.091.106.**

Endereço: Avenida Miramar, nº 600, Apartamento nº 88, Bloco B, Bairro Porto Novo, Caraguatatuba/SP – CEP:11666-050.

AValiação: R\$ 310.454,51 (trezentos e dez mil e quatrocentos e cinquenta e quatro reais e cinquenta e um centavos) – válido para o mês de novembro 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 auto de avaliação às fls. 442, o Sr. Oficial de Justiça em 07/11/2023 promoveu a avaliação do imóvel e informou que: “Avalio o imóvel penhorado, o apartamento 88 do bloco B, localizado no 8º andar do Cond. MariMar com endereço na Avenida Miramar, 600, Jardim Britânia, Caraguatatuba/SP. O imóvel avaliado possui 1 dormitório, 1 banheiro, sala, cozinha e uma área de serviço,

possui, ainda, uma varanda/sacada e 1 vaga de garagem. O imóvel encontra-se em um bom estado de conservação, limpo e sem danos ou rachaduras aparentes. Em comparativo com outro apartamento à venda no mesmo prédio que tem 2 dormitórios e metragem superior, foi estabelecido o valor de R\$ 5.300,00 por metro quadrado e considerando a metragem da unidade em 56m² conforme matriculado, imóvel, avalio o imóvel objeto do presente auto em R\$ 296.800,00 (duzentos e noventa e seis mil e oitocentos reais)”. A avaliação foi homologada por decisão de fls. 462; **2.** Conforme consulta no site do Município de Caraguatatuba/SP em 29/10/2024 foi emitida a certidão positiva de débitos nº 735454/2024 para o imóvel de Inscrição Cadastral nº 07.091.106, Situação: ATIVA/Irregular imóvel localizado na Avenida Marimar (Av. Geraldo Nogueira da Silva), nº 600 – Apartamento nº 88, Bloco B, Bairro Porto Novo, Caraguatatuba/SP; **3.** Conforme extrato de débitos enviado pela Municipalidade de Caraguatatuba/SP em 29/10/2024, consta débitos de IPTU – Imposto Predial e Territorial Urbano inscritos em dívida ativa dos anos de 2000, 2020 e 2023, para o imóvel de inscrição nº 07.091.106, totalizando o valor de R\$ 5.835,11 (cinco mil, oitocentos e trinta e cinco reais e onze centavos) e, para o ano de 2024 referente a IPTU – Imposto Predial e Territorial Urbano para o imóvel de inscrição nº 07.091.106, entre parcelas vencidas e vincendas, o valor de R\$ 762,54 (setecentos e sessenta e dois reais e cinquenta e quatro centavos); **4.** Conforme R.01/41.856 da Matrícula do Imóvel nº 41.856 do Oficial de Registro de Imóveis de Caraguatatuba/SP, consta a VENDA do referido imóvel a IRENEU DOLLO – CPF nº 013.806.728-72, casado no regime da comunhão de bens antes da Lei 6.515/77 com MERCEDES GONÇALVES DOLLO – CPF nº 013.806.728-72; **5.** Conforme R.02/41.856 da Matrícula do Imóvel nº 41.856 do Oficial de Registro de Imóveis de Caraguatatuba/SP, consta que o proprietário IRENEU DOLLO – CPF nº 013.806.728-72 e sua mulher MERCEDES GONÇALVES DOLLO – CPF nº 013.806.728-72, deram o imóvel objeto da presente matrícula em PRIMEIRA E ESPECIAL HIPOTECA ao BANCO DO BRASIL – CNPJ nº 00.000.000/0319-09; **6.** Conforme R.03/41.856 da Matrícula do Imóvel nº 41.856 do Oficial de Registro de Imóveis de Caraguatatuba/SP, consta a PENHORA do imóvel determinada nos autos do processo nº 1496/96 (0001031-43.1996.8.26.0019), da ação de execução de título extrajudicial movida por BANCO DO BRASIL – CNPJ nº 00.000.000/0319-09, contra ITEX INDÚSTRIA TÊXTIL LTDA. – CNPJ nº 57.764.219/0001-84 e outros, em trâmite perante a 03ª Vara Cível da Comarca de Americana/SP; **7.** Conforme Av.04/41.856 da Matrícula do Imóvel nº 41.856 do Oficial de Registro de Imóveis de Caraguatatuba/SP, consta a PENHORA do imóvel determinada nos autos do processo nº 0001596-15.2012.8.26.0126 (01), da ação de despesas condominiais movida pelo CONDOMÍNIO RESIDENCIAL MARI-MAR – CNPJ nº 55.554.083/0001-52, contra IRENEU DOLLO – CPF nº 013.806.728-72, em trâmite perante a 03ª Vara Cível do Foro de Caraguatatuba/SP; **8.** Conforme Av.05/41.856 da Matrícula do Imóvel nº 41.856 do Oficial de Registro de Imóveis de Caraguatatuba/SP, consta a penhora do imóvel oriunda da presente demanda; **9.** Conforme manifestação de fls. 98/100 foi noticiado o falecimento dos proprietários do imóvel IRINEU DOLLO e MERCEDES GONÇALVES DOLLO, com certidões de óbito às fls. 101/103 sendo determinada às fls. 105 a inclusão no polo passivo da ação dos herdeiros IVAN RENOR DOLLO – CPF nº 013.806.568-34, PEDRO DOLLO NETO – CPF nº 110.230.908-72 e ZULMAR DOLLO ROSA – CPF nº 160.754.408-36 para responderem a presente ação de execução; **10.** Conforme manifestação de fls. 418/419 a terceira interessada TRAVESSIA SECURITIZADORA DE CRÉDITOS FINANCEIROS X S.A. – CNPJ nº 37.901.961/0001-87: “O Juízo determinou a intimação do Banco do Brasil S/A, por ser esse o credor hipotecária da matrícula no 41.856, do CRI de Caraguatatuba/SP, de modo a que tivesse ciência do praxeamento do imóvel. Pelo se depreende da petição inicial do processo nº 0001031-43.1996.8.26.0019, o título executivo extrajudicial é a Escritura Pública de Transação,

Confissão e Composição Extrajudicial com Garantia Hipotecária e Fidejussória (DOC. 1), a mesma registrada na matrícula (R-02), uma das que foram dadas em garantia. No decorrer do processo nº 0001031-43.1996.8.26.0019, após a concretização da penhora pelo Banco do Brasil (R-03), foi noticiada a cessão de direitos creditórios do Banco do Brasil ao Fundo de Investimento em Direitos Creditório Não Padronizados (DOC. 2) e, posteriormente, à Travessia (DOC. 3). Dessa forma, a Travessia se sub-rogou como credora hipotecária do imóvel de matrícula nº 41.856, de modo que sua habilitação nestes autos já é suficiente para prosseguimento do leilão do imóvel em questão. Portanto, não se faz necessária a expedição de intimação pelo Juízo ao Banco do Brasil, para que este tenha ciência da possibilidade de leilão deste imóvel, uma vez que a credora interessada é a Travessia, que já se encontra devidamente habilitada e ciente dos andamentos processuais.”, fez juntar a documentação de fls. 420/426; **11.** Restou decidido às fls. 427: “Tendo em vista a documentação apresentada (fls. 420-426), ficou demonstrado que Travessia Securitizadora de Créditos Financeiros S/A se sub-rogou sobre o crédito do Fundo de Investimento em direito creditórios não padronizados 1-FODC NP1, que, por sua vez, o adquiriu do Banco do Brasil S/A junto aos autos 0001031-43.1996.8.26.0019 da 3ª Vara Cível da Comarca de Americana. Assim, defiro o pedido formulado às fls. 418-419 ficando dispensada a intimação do antigo credor hipotecário Banco do Brasil S/A sobre a possibilidade de leilão no imóvel matrícula 41.856. A atual credora hipotecária se encontra habilitada nos autos.”; **12.** Conforme manifestação do exequente às fls. 430/432, as pesquisas pelo mesmo junto ao site “Registro Civil” pelo nome dos Executados, com a finalidade de identificar a existência de certidões de casamento em nome dos Executados resultou como “Nenhum registro foi localizado pelos filtros utilizados na busca dentro da base da Central de Informações do Registro Civil, o que não impede que o registro esteja na base de informações do cartório competente”; **13.** Conforme planilha de fls. 358 atualizada para fevereiro de 2022, o débito em execução era de R\$ 11.269,86 (onze mil, duzentos e sessenta e nove reais e oitenta e seis centavos); **14.** Conforme restou decidido às fls. 359/360: “O arrematante arcará 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 sub-rogados no preço da arrematação” ... “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 (que fica desde logo arbitrada); **15.** Conforme manifestação de fls. 410 a terceira interessada TRAVESSIA SECURITIZADORA DE CRÉDITOS FINANCEIROS X S.A. – CNPJ nº 37.901.961/0001-87 requereu “a juntada da decisão proferida pela 3ª Vara Cível do Foro de Americana, processo 0001031-43.1996.8.26.0019, que retificou a decisão de fls. 384/385, para fazer constar que a penhora deverá se dar nos autos deste feito, sobre eventual saldo existente em favor do executado IVAN RENER DOLLO” fazendo juntar às fls. 411 cópia da decisão proferida no processo nº 0001031-43.1996.8.26.0019 em trâmite perante a 03ª Vara Cível do Foro da Comarca de Adamantina/SP onde restou decidido: “Pgs.835/836: Defiro. Retifico o erro material contido na decisão proferida às pgs.815/816, para fazer constar que a penhora deverá se dar nos autos de no 1006024-13.2018.8.26.0126, sobre eventual saldo existente em favor do executado IVAN, em curso perante a 1ª Vara Cível do Foro da Comarca de Caraguatuba-SP e não como lá constou. Anote-se. No mais, persiste a decisão nos termos em que lançada.” Por decisão de fls. 412 foi determina a ciência das partes e a anotação da habilitação de fls. 365/385 no SAJ; **16.** Conforme restou decidido às fls. 462: “3. Em prosseguimento, observo tratar-se de execução de título extrajudicial de quotas

condominiais incidentes sobre a unidade 88, Bloco B, do condomínio credor. Travessia Securitizadora de Créditos Financeiros S/A figura como credora hipotecária (fl. 427). Certidão de matrícula do imóvel juntada a fls. 398-400. A penhora está anotada na matrícula imobiliária (Av.5) e o bem foi avaliado (fls. 442 e 446). 4. Diante da manifestação de concordância do condomínio credor (fl. 451), sem objeção por qualquer das outras partes, homologo a avaliação do imóvel penhorado em R\$ 296.800,00 (para novembro de 2023, fl. 442). 5. A despeito da constatação de existência de locatária no imóvel (fls. 443-446), sobreveio a informação de que a locatária teria desocupado do imóvel (451-452), corroborada pelo documento de fls. 460-461, de modo que resta inviabilizada a penhora sobre rendimentos de locação (item 4 da decisão de fl. 427). 6. As pendências indicadas nas fls. 396-397 estão resolvidas (fls. 427, 430-432, 435 e esta).”; **17.** 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 digital nº **1006024-13.2018.8.26.0126** 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. 359/360 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 (que fica desde logo arbitrada)”.

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 **IVAN RENOR DOLLO** – CPF nº 013.806.568-34, **PEDRO DOLLO NETO** – CPF nº 110.230.908-72, **ZULMAR DOLLO ROSA** – CPF nº 160.754.408-36, **TRAVESSIA SECURITIZADORA DE CRÉDITOS FINANCEIROS X S.A.** – CNPJ nº 37.901.961/0001-87, **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL MARI-MAR** – CNPJ nº 55.554.083/0001-52, **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. AYRTON VIDOLIN MARQUES JÚNIOR** Juiz de Direito.