


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE RIBEIRÃO PIRES
FORO DE RIBEIRÃO PIRES
3ª VARA

Avenida Prefeito Valdírio Prisco, nº 150, ., Centro - CEP 09400-005,

Fone: (11)2192-2411, Ribeirão Pires-SP - E-mail: ribpires3@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min
EDITAL DE LEILÃO

Processo Digital nº: **1000237-54.2023.8.26.0505**
 Classe: Assunto: **Carta Precatória Cível - Construção / Penhora / Avaliação / Indisponibilidade de Bens**
 Requerente: **Carlos Adolfo Aleixo**
 Requerido: **Espólio de Milton dos Santos**

Prioridade Idoso
 Tramitação prioritária

Edital de 1ª e 2ª Praças de bem imóvel e para intimação dos requeridos **ESPÓLIO DE MILTON DOS SANTOS (CPF: 196.881.998-34)**, na pessoa de seu representante legal Sandra Regina dos Santos (CPF: 022.427.358-29), coproprietários **MILTON DOS SANTOS FILHO (CPF: 033.201.088-08)**, **MARINEI MAGOÇO CAROTENUTO (CPF: 055.531.538-08)**, **SANDRA REGINA DOS SANTOS (CPF: 022.427.358-29)**, bem como de seus cônjuges, se casados forem e demais interessados, expedido na Ação de **CARTA PRECATÓRIA**, Processo nº **1000237-54.2023.8.26.0505**, em trâmite na **3ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE RIBEIRÃO PIRES/SP**, requerida por **CARLOS ADOLFO ALEIXO (CPF: 031.913.088-65)**.

O(A) MM. Juiz(a) de Direito da 3ª Vara, do Foro de Ribeirão Pires, Estado de São Paulo, Dr(a). **BRUNO IGOR RODRIGUES SAKAUE**, na forma da Lei, etc.

FAZ SABER que levará a praça o bem abaixo descrito, por meio de leilão eletrônico conduzido pela leiloeira oficial Dora Plat, matriculada na JUCESP sob nº 744 na plataforma eletrônica (www.portalzuk.com.br), nas condições seguintes:

1 - DESCRIÇÃO DO IMÓVEL -Um terreno constituído pela chácara 7-B, da quadra- Única, do local denominado OÁSIS PAULISTA, situado no perímetro urbano de Rio Grande da Serra e Comarca de Ribeirão Pires, com área total de 1.275,00 metros quadrados mais ou menos, que assim se caracteriza: faz frente para uma estrada interna que dá acesso aos terrenos, para a qual mede mais ou menos 15,87 metros da frente aos fundos, do lado direito de quem da referida estrada olha para o terreno, onde divide / - com a chácara 8, 83,00 metros do lado esquerdo, onde divide- com a chácara 7, tendo nos fundos a largura de 15,00 metros, onde divide com a chácara 54 e sendo as medidas acima mais ou menos. **Contribuinte nº 433636430028200001. Matrícula nº 32.080 do 1ª CRI de Ribeirão Pires/SP. BENFEITORIAS:** Consta às fls. 103/105 que A propriedade encontra-se em localidade que para suas construções (chácara/piscinas/entretenimento/lazer, etc.). A propriedade para seu desenvolvimento, ou seja, permissão de construções, e para as corretas regularidades, deve se submeter-se aos critérios da Prefeitura local, que conforme já observado, está vinculado ao Poder Público de Rio Grande da Serra (Prefeitura), conforme documento que segue. Foi observado que muito embora o imóvel seja padrão/características de imóvel rural, ou seja, para fins de descanso e lazer, sua natureza e de Urbana, dado está muito próximo do centro da cidade (raio de aproximadamente mais ou menos 3 kms) e aproximadamente a menos de 1 km e do comércio local, abrigo para idosos, acesso a transporte público, cemitério da cidade, estádio de futebol do município, empresas,


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE RIBEIRÃO PIRES
FORO DE RIBEIRÃO PIRES
3ª VARA

Avenida Prefeito Valdírio Prisco, nº 150, ., Centro - CEP 09400-005,

Fone: (11)2192-2411, Ribeirão Pires-SP - E-mail: ribpires3@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

padaria, farmácias, depósito de matérias de construções, etc.) Pode se afirmar que a propriedade está inserida em Área de Preservação Permanente e/ou Área de Preservação Ambiental e/ou de Área de Proteção e Recuperação de Mananciais, obedecendo as frações mínimas permitidas, recuos, etc, tudo com já fundamentado, nos termos permissionário pela Prefeitura local, no caso, de Rio Grande da Serra, sob pena de infrações, irregularidades nas construções. Na Rua do Imóvel periciado, ou seja, Rua Ana Bela, nº 20, Cep, 09450-000, em Rio Grande da Serra, Estado de São Paulo, a Rua é de paralelepípedo, conforme bem elucidada as fotos que seguem anexas para todos os efeitos, há, todavia, outras chácaras, por toda a extensão da referida rua. Composta de vegetação, há uma “represa” a frente, do outro lado da Rua, de quem do imóvel olha, (árvores, plantas, florestamento, de qualquer forma matos, etc.) Fora observado pela ocasião da perícia, que o terreno conta com dois imóveis dentro, sendo um considerado segundo declarou a Sra. Sandra e Milton, um para fins de residência e o outro, seria em tese, considerado o imóvel/residência do caseiro, comprova fotos que seguem anexas. Um dos imóveis, o que seria o de residência, aparenta aspectos de 50% bom, no que se refere a parte de lajes, conforme comprova as fotos que seguem anexas para efeitos, os outros 50%, ou seja, do imóvel residência, isto é, coberto por telhas, o seu estado é regular. No que se refere ao outro imóvel, ou seja, residência do caseiro, que por sinal bem próximo um do outro, na sua totalidade apresenta, por ocasião da perícia, aspecto ruim em sua totalidade, em que pese. O terreno encontra-se numa porcentagem de apenas de aproximadamente de 30% (trinta por cento), cercada, e esta parte encontra-se próximo a área da construção dos dois imóveis, sendo a parte de quem da rua olha para o imóvel, pelo lado direito, ou seja, muro de divisas (vizinhança) de blocos, e quem da rua olha para o imóvel, o lado esquerdo encontra-se em aberto. Por outro lado, de quem da rua olha para dentro/frente do terreno/imóvel, percebe-se que se encontra murado, conforme comprova as fotos anexas. O restante da propriedade (terreno), pode se afirmar, do terreno, ou seja, com exceção das proximidades das áreas de construção, por ocasião da perícia, está composta por árvores das mais variadas (pequenas e médio portes), matos, etc, comprovam as fotos anexas, que seguem para efeitos. Foi possível observar nas proximidades, torre de telefonia, postes de energia elétrica, a cada 50 metros aproximadamente, e nas proximidades, ou seja, em torno de 200 a 300 metros, povoado com ruas asfaltadas, onde vai iniciando os pontos de comércio, partindo sentido centro da cidade. Aparentemente conta a propriedade com duas testadas. O Terreno em Aclive mais acentuado, partindo posteriormente para aclive menos acentuado. Solo seco. Segundo o Mapa, demonstra que a propriedade pode ser acessada, por Rodovias que cortam a Região, dentre elas, Rodovia Anchieta, Ayrton Sena, Índio Tibiriçá, Rodoanel, etc. Está localizado bem próximo do Centro de Rio Grande da Serra, Estado de São Paulo, como já dito. Obs: A Propriedade avaliada, é nítida a respeito de sua visualização, que está sob a égide de fiscalização pelo Poder Público (APP, APA, Etc., notadamente, pelas Leis Municipais (Município de Rio Grande da Serra), Plano Diretor, e na ausência de qualquer dessas, se o caso, Normas do Estado no que diz respeito a sua exploração no sentido de construção, etc, obedecendo as frações mínimas permitidas (loteamento, desdobros, etc), recuos, espaço para praças, ruas, lazer, etc. Ou seja, as Normas ali permitidas/autorizadas. Percebe-se que a propriedade, ao seu redor está em expansão no sentido de crescimento do bairro no seu entorno. Significa dizer que num raio de menos de 3 quilômetros é possível, encontrar posto de saúde, escolas, restaurantes, área de lazer, farmácias, padarias, oficinas, postos de combustíveis, igrejas, povoado crescente, percebe-se, etc. Aos olhos da perícia a propriedade tende ao crescimento médio/curto prazo, diante da evolução da forma de residência Urbanas. **ÔNUS:** Constam da referida matrícula nº 32080, conforme **Av.02 (11/05/2018)**, Penhora exequenda.

OBS: Consta às fls. 100 do laudo de avaliação que atualmente o imóvel está localizado, ou seja,



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE RIBEIRÃO PIRES

FORO DE RIBEIRÃO PIRES

3ª VARA

Avenida Prefeito Valdério Prisco, nº 150, ., Centro - CEP 09400-005,

Fone: (11)2192-2411, Ribeirão Pires-SP - E-mail: ribpires3@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

seu logradouro, no seguinte endereço: Rua Ana Bela, Nº 20, Rio Grande da Serra, Estado de São Paulo, Cep: 09450-000.

OBS: Conforme artigo 843 do CPC, tratando-se de penhora de bem indivisível, o equivalente à quota-parte do coproprietário ou do cônjuge alheio à execução recairá sobre o produto da alienação do bem. Reservada ao coproprietário ou ao cônjuge não executado a preferência na arrematação do bem em igualdade de condições.

VISITAÇÃO: Não há visitação.

2 - AVALIAÇÃO TOTAL DO IMÓVEL - R\$ 173.534,19 (janeiro/2024 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP), que será(ão) atualizada a época da alienação.

3 - DATAS DAS PRAÇAS - 1ª Praça começa em 12/04/2024 às 14h30min, e termina em 15/04/2024 às 14h30min; 2ª Praça começa em 15/04/2024 às 14h31min, e termina em 06/05/2024 às 14h30min.

4 - CONDIÇÕES DE VENDA -Será considerado arrematante aquele que der lance igual ou superior ao valor de avaliação (1ª Praça) ou aquele que der lance de valor igual ou superior a 80,00% do valor da avaliação (2ª Praça, originalmente seria 60%, mas em razão da aplicação do Art. 843, §2º CPC, visando a preservação do valor de avaliação da coproprietária foi recalculado). Caso nas praças não haja lance para pagamento à vista, serão admitidas propostas escritas de arrematação de forma parcelada, (obrigatoriamente encaminhadas via sistema do site, nos termos do Art. 22, parágrafo único da Resolução nº 236 do CNJ), necessário sinal não inferior a 25% do valor da proposta, e o restante em até 30 meses, mediante correção mensal pelo índice do E. TJ/SP, prevalecendo a de maior valor, que estarão sujeitas a apreciação pelo MM. Juízo da causa (Art. 891, parágrafo único, Art. 895, §§ 1º, 2º, 7º e 8º do CPC, e prazos conforme AI 2132770-30.2017.8.26.0000 do TJ/SP).

5 - PAGAMENTO - O preço do(s) bem(ens) arrematado(s) deverá(ão) ser depositado(s) através de guia de depósito judicial do Banco do Brasil gerada no <https://portaldecustas.tjsp.jus.br/portaltjsp/login.jsp>, respectivamente, no prazo de até 24 horas da realização da praça. Em até 5 horas após o encerramento da praça, cada arrematante receberá e-mail com instruções para depósito (Art. 884, IV do CPC).

Não sendo realizado o depósito da oferta no prazo estipulado e/ou o pagamento de sua comissão, o leiloeiro comunicará o fato ao MM. Juiz responsável, informando os lances imediatamente anteriores, para que sejam submetidos à apreciação judicial, sem prejuízo da aplicação de sanção prevista no art. 897 do novo CPC, ao arrematante remisso. Além disso, arcará o arrematante remisso, com todos os ônus e implicações, decorrentes de sua omissão, inclusive, para a obtenção de novos documentos e ressarcimento das despesas, para a realização da praça.

O inadimplemento, autoriza o exequente, a pedir a resolução da arrematação ou promover em face do arrematante, a execução do valor devido, devendo ambos os pedidos, serem formulados nos



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE RIBEIRÃO PIRES

FORO DE RIBEIRÃO PIRES

3ª VARA

Avenida Prefeito Valdirio Prisco, nº 150, ., Centro - CEP 09400-005,

Fone: (11)2192-2411, Ribeirão Pires-SP - E-mail: ribpires3@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

autos da execução, em que se deu a arrematação. (Art. 895, § 4º e 5º do CPC).

6 - DO INADIMPLEMENTO - Em caso de falta de pagamento ou desistência imotivada do arrematante/proponente a qualquer momento, será cobrada multa moratória no valor de 5% (cinco por cento) da arrematação em favor da leiloeira, sem prejuízo a demais sanções aplicadas pelo MM. Juízo da causa, bem como poderá ainda a Leiloeira emitir título de crédito, para a cobrança de tais valores, encaminhando-o a protesto, por falta de pagamento, se for o caso, sem prejuízo da execução prevista no artigo 39, do Decreto nº 21.981/32, além da inclusão do arrematante nos serviços de proteção ao crédito.

7 - COMISSÃO DO LEILOEIRO - A comissão devida será de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, paga à vista pelo arrematante em meio de pagamento cuja beneficiária será a leiloeira Dora Plat CPF 070.809.068-06, não se incluindo no valor do lance (886, II do CPC e 266 NSCGJ).

A comissão da leiloeira, não será devolvida ao arrematante em nenhuma hipótese, salvo se, a arrematação for desfeita por determinação judicial, ou por razões alheias à vontade do arrematante e, deduzidas as despesas incorridas.

8 - DO CANCELAMENTO/SUSPENSÃO DA PRAÇA APÓS A PUBLICAÇÃO DO EDITAL - Nos termos do Art. 7º, § 3º da Resolução nº 236 do CNJ, caso a(s) praça(s) seja(m) cancelada(s)/suspensa(s) após a publicação do edital, especialmente em razão de acordo entre as partes ou pagamento da dívida, será devido o reembolso das despesas suportadas pelo leiloeiro, que serão pagas pela parte requerida ou aquela que der causa ao cancelamento.

9 - DÉBITOS e OBRIGAÇÕES DO ARREMATANTE - Eventuais débitos de IPTU/ITR foro e laudêmio, quando for o caso e demais taxas e impostos até a data da praça serão pagos com o produto da venda, mediante apresentação de extrato pelo arrematante ao MM. Juízo da causa (Art. 130, parágrafo único do CTN). O bem será alienado no estado de conservação em que se encontra, sendo a verificação de documental, de gravames/credores e de área de responsabilidade do arrematante, que será responsável por eventual regularização que se faça necessária. Os atos necessários para a expedição de carta de arrematação, registro, ITBI, imissão na posse e demais providências serão de responsabilidade do arrematante (Art. 901, "caput", § 1º e § 2º e Art. 903 do CPC). Os valores de avaliação e débitos serão atualizados até a data da efetiva praça. Em caso de inadimplemento, tal informação será encaminhada ao MM. Juízo competente para a aplicação das medidas legais cabíveis.

10 - DA FRAUDE - Aquele que, tentar fraudar a arrematação, além da reparação do dano na esfera cível - Arts. 186 e 927 do Código Civil, ficará sujeito às penalidades do artigo 358 do Código Penal: Art. 358 - Impedir, perturbar ou fraudar arrematação judicial; afastar ou procurar afastar concorrente ou licitante, por meio de violência, grave ameaça, fraude ou oferecimento de vantagem: Pena - detenção, de 2 (dois) meses a 1 (um) ano, ou multa, além da pena correspondente à violência.

11 - DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS - Pessoalmente perante o Ofício onde estiver tramitando a ação, ou pela central de atendimento no telefone 3003-0677 e/ou e-mail:



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE RIBEIRÃO PIRES

FORO DE RIBEIRÃO PIRES

3ª VARA

Avenida Prefeito Valdério Prisco, nº 150, ., Centro - CEP 09400-005,

Fone: (11)2192-2411, Ribeirão Pires-SP - E-mail: ribpires3@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

contato@portalzuk.com.br. Para participar acesse www.portalzuk.com.br.

12 - DA PARTICIPAÇÃO NO LEILÃO - Os interessados deverão se cadastrar no site portalzuk.com.br e se habilitar acessando a página desta Praça, para participação on-line, com antecedência de até 01 (uma) hora, antes do horário previsto, para o término da 1ª ou da 2ª Praça, observadas a condições estabelecidas neste edital. Aquele que se habilitar para a 1ª, estará automaticamente habilitado para a 2ª Praça.

Fica o requerido **ESPÓLIO DE MILTON DOS SANTOS**, coproprietários **MILTON DOS SANTOS FILHO, MARINEI MAGOÇO CAROTENUTO, SANDRA REGINA DOS SANTOS**, e demais interessados, **INTIMADOS** das designações supra, caso não seja (m) localizado (a) (s) para a intimação pessoal. Dos autos não constam recursos ou causas pendentes de julgamento. Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei. **NADA MAIS**. Dado e passado nesta cidade de Ribeirão Pires, aos 19 de fevereiro de 2024.

**DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/2006,
CONFORME IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA**