

EDITAL DE LEILÃO JUDICIAL – 751/2026

EDITAL DE 1ª e 2ª PRAÇA de direitos sobre bem imóvel e de intimação do executado **Espólio de HENRIQUE BOVOLENTA** – CPF nº 216.931.618-34, a viúva **MARTINHA RODRIGUES SANTOS BOVOLENTA** – CPF nº desconhecido, o filho herdeiro **CARLOS HENRIQUE BOVOLENTA** – CPF nº desconhecido e demais interessados.

O MM. Juiz de Direito **Dr. WALTER DE OLIVEIRA JUNIOR** 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 de execução fiscal promovida por **PREFEITURA MUNICIPAL DE CARAGUATATUBA** em face de **ESPÓLIO DE HENRIQUE BOVOLENTA e CARLOS HENRIQUE BOVOLENTA - Processo nº 1001453-04.2015.8.26.0126** 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 JOSÉ ILIAS BERNABÉ ALEXANDRIDIS através do seu site de leilões eletrônicos ALEXANDRIDIS LEILÕES (www.alexandridis.leilao.br), será levado a público leilão de venda e arrematação na **1ª Praça com início no dia 09 de junho de 2.026, às 15h00 e com término no dia 12 de junho de 2.026, às 15h00**, 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 12 de junho de 2.026, às 15h00, e com término no dia 07 de julho de 2.026, às 15h00**, 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% (sessenta por cento) do valor da avaliação (artigo 891 do CPC e decisão de fls. 66/70), 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.

BEM – DIREITOS POSSESSÓRIOS que recaem sobre o imóvel situado na Rua José Lauro Pereira, 105, (Lote 06 – Quadra 740), Massaguaçu, nesta comarca de Caraguatatuba – SP (inscrição nº 08.740.006), sendo que se trata de um terreno, onde foi construído um imóvel de alvenaria de alto padrão. **Cadastrado junto à Prefeitura Municipal de Mauá/SP sobre o contribuinte nº 08.740.006.**

Endereço: Rua José Lauro Pereira, nº 105, Massaguaçu, Caraguatatuba/SP, CEP: 11677-470.

AVALIAÇÃO: R\$ 1.413.177,36 (hum milhão quatrocentos e treze mil e cento e setenta e sete reais e trinta e seis centavos) – válido para o mês de abril de 2026 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. Restou lavrado o auto de penhora e avaliação de fls. 36 sendo estabelecido pelo Sr. Oficial de Justiça que os direitos possessórios sobre o imóvel de inscrição nº 08.740.006 – “terreno, onde foi construído um imóvel de alvenaria de alto padrão” – foram avaliados em 19/05/2020 no valor de R\$1.000.000,00 (um milhão de reais); **2.** Conforme consta do auto de penhora e avaliação de fls. 36 “PROCEDI A PENHORA E AVALIAÇÃO do bem indicado no mandado e abaixo descrito: - Direitos possessórios que recaem sobre o imóvel situado na Rua José Lauro Pereira, 105, (Lote 06 – Quadra 740), Massaguaçu, nesta comarca de Caraguatatuba – SP (inscrição nº

08.740.006), sendo que se trata de um terreno, onde foi construído um imóvel de alvenaria de alto padrão. – Da avaliação por mera estimativa: – Com base no valor adotado por Imobiliárias locais para estipular valores de mercado de imóveis, avalio o imóvel acima descrito na sua totalidade em R\$ 1.000.00.00,00 (Hum Milhão de Reais).”; **3.** Nos termos da certidão de valor venal n° 256139/2026 emitida pela Prefeitura Municipal de Caraguatatuba em 31/03/2026, para o imóvel de inscrição imobiliária n° 08740006, cadastrado em nome de MARTINHA RODRIGUES SANTOS BOVOLENTA, endereço Rua José Lauro Pereira, 105 – Massaguaçu – Quadra 740 – Lote 06, Caraguatatuba/SP. Contendo área do terreno: 2.250,00m², área construída: 664,71m² e testada: 90,00m 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”; **4.** Conforme consulta realizada no site da Prefeitura Municipal de Caraguatatuba/SP em 31/03/2026, no levantamento de débitos constam dívidas de IPTU – Imposto Predial e Territorial Urbano e de Taxa de Lixo, com ações de execução fiscal ajuizadas para os anos de 1995 a 2018, no valor atual de R\$ 457.215,52 (quatrocentos e cinquenta e sete mil e duzentos e quinze reais e cinquenta e dois centavos) e, para o ano de 2026, consta que estão em aberto as parcelas vincendas dos meses de abril a dezembro, no valor cada de R\$ 958,93 (novecentos e cinquenta e oito reais e noventa e três centavos), somando o valor de R\$ 8.630,37 (oito mil seiscentos e trinta reais e trinta e sete centavos); **5.** Foi informado pela Municipalidade Exequente às fls. 33 que “desconhece a existência de matrícula para o imóvel em questão, tratando-se muito provavelmente de posse”, requerendo, assim, a “penhora sobre os direitos possessórios sobre o imóvel”. Por decisão de fls. 34 restou decidido: “Defiro a penhora dos direitos que recaem sobre o imóvel situado na Rua José Lauro Pereira, n° 105, Massaguaçu, Caraguatatuba, CEP 11667-470.” que o executado detém sobre o imóvel identificado sob a inscrição municipal n° 08.740.006; **6.** Conforme restou certificado pelo Sr. Oficial de Justiça às fls. 37, no mandado parcialmente cumprido, surgiu a notícia de que o Executado HENRIQUE BOVOLENTA – CPF n° 216.931.618-34 é falecido – sem ser precisado a data de seu falecimento – informação esta que foi prestada pelo seu filho CARLOS HENRIQUE BOVOLENTA – CPF n° desconhecido, foi informado, ainda, “que o espólio não tem inventariante, pois não foi feito o inventário”; **7.** Às fls. 45, a Municipalidade Exequente requereu a alteração do polo passivo, a fim de que passe a figurar no polo passivo da presente demanda CARLOS HENRIQUE BOVOLENTA – CPF n° desconhecido. Por decisão de fls. 46, foi determinada a alteração do polo passivo da demanda, incluindo o herdeiro sucessor indicado CARLOS HENRIQUE BOVOLENTA como parte executada; **8.** Expedido o mandado de intimação de fls. 49, conforme fls. 52 consta que o Sr. Oficial de Justiça certificou que “INTIMEI O ESPÓLIO DE HENRIQUE BOVOLENTA na pessoa da viúva meeira, Senhora MARTINHA RODRIGUES SANTOS BOVOLENTA do inteiro teor do mandado”; **9.** Com base no mandado de intimação de fls. 50, com base nos “prints” de conversas de whatsapp mantidas pelo Sr. Oficial de Justiça, foi certificado às fls. 57 que: “DEIXEI DE INTIMAR PESSOALMENTE A CARLOS HENRIQUE BOVOLENTA, sendo informado pela mãe dele, Senhora Martinha Rodrigues Santos Bovolenta que o filho residia em São Paulo. Posteriormente o mesmo entrou em contato pelo telefone” ... “e aceitou receber a intimação por whatsapp e por e-mail, conforme prints digitalizados retro. Face ao exposto, DEI O SR. CARLOS HENRIQUE BOVOLENTA POR INTIMADO e ciente de todos os termos do mandado e devolvo o presente à Central de Mandados para os devidos fins legais.”; **10.** Restou certificado às fls. o de decurso de prazo para a oposição de Embargos à Execução, restou determinada às fls. 66/70 a alienação judicial dos direitos que recaem sobre o imóvel penhorado; **11.** Conforme respeitável decisão de fls. 66/70: “17. Deverá constar do edital, também, que: I) o bem será vendido no estado de conservação em que se encontra, sem garantia,

constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas; II) o arrematante arcará com os débitos pendentes que recaiam sobre o bem, exceto os decorrentes de débitos fiscais e tributários conforme o artigo 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional, e exceto os débitos de condomínio (que possuem natureza propter rem), os quais ficam sub-rogados no preço da arrematação; III) correrão por conta exclusiva do arrematante as despesas gerais relativas à desmontagem, transporte e transferência patrimonial do bem arrematado (art. 24 do Provimento).” ... “23. REMIÇÃO DA EXECUÇÃO: Se a parte executada, após o deferimento da minuta de edital pelo Juízo, e conseqüente publicação eletrônica no portal do gestor da alienação, pagar a dívida antes da adjudicação ou alienação do bem, na forma do art. 826 do CPC, deverá apresentar até as datas e horas designadas para o leilão a guia comprobatória, do referido pagamento, acompanhada de petição fazendo menção expressa quanto à remição da execução, sendo vedado para tal finalidade o uso do protocolo integrado. Neste caso, deverá a parte executada pagar a importância atualizada da dívida, mais juros, custas devidos à credora, bem como o reembolso das despesas havidas com a hasta pública. 24. ACORDO: A partir do deferimento do edital para publicação, se as partes entabularem acordo, fica a parte executada obrigada a reembolsar as despesas havidas com a hasta pública. 25. ADJUDICAÇÃO: hipótese na qual aquele que adjudicar o bem arcará com o reembolso das despesas havidas com a hasta pública. 26. EMBARGOS DE TERCEIROS: Caso haja, no curso de leilão, interposição de Embargos de Terceiros que, se julgados procedentes, venham a cancelar a hasta pública, fica a parte exequente obrigada a reembolsar as despesas havidas com a hasta pública, considerando que foi ela quem deu causa à constrição, já que os atos executivos correm por conta e risco do credor, que deve ser cauteloso, evitando-se o envolvimento de terceiros na relação processual executiva. Por outro lado, sendo os embargos de terceiros julgados improcedentes, fica a parte executada obrigada a reembolsar as despesas havidas com a hasta pública.” ... “29. Cópia da presente decisão, assinada digitalmente, servirá como carta, mandado ou ofício, para comunicação da parte executada e demais interessados, bem como ordem judicial para que os funcionários do leiloeiro possam ingressar no imóvel, objeto da exação, que será alienado judicialmente.”; **12.** 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 físico e o digital nº **1001453-04.2015.8.26.0126** 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: As regras e condições da alienação judicial estão contempladas no presente edital e no Portal **www.alexandridis.leilao.br** e, quando o(a) interessado(a) solicita a habilitação para participar do leilão declara que têm ciência, compreendeu e aceita todos os seus termos. Por se tratar de alienação judicial compete a pessoa interessada promover a análise de todo o processo que gerou o presente leilão, bem como se atentar para os reflexos na arrematação pretendida das observações, ônus e gravames descritas no presente edital.

DOS LANCES – As pessoas interessadas (físicas ou jurídicas) deverão cadastrar-se previamente no portal para que participem da hasta. Após o cadastro a pessoa interessada deverá solicitar a habilitação para a participação no leilão, quando a realização do cadastro e/ou da habilitação serão solicitados os documentos da pessoa física ou jurídica interessada em participar do leilão, para análise da documentação poderão ser solicitados documentos complementares e/ou esclarecimentos, após a análise da regularidade da

documentação será aprovado o cadastro e a habilitação para a participação no leilão eletrônico. Aprovada a habilitação os lances serão ofertados exclusivamente pela internet, através do Portal www.alexandridis.leilao.br.

Tendo em vista que a participação no leilão depende de aprovação do cadastro e da habilitação, que para serem promovidos dependem de análise documental, os interessados deverão promover com a maior diligência e antecedência possível a realização do seu cadastro, habilitação e envio dos documentos solicitados. Cadastros e pedidos de habilitação promovidos com menos de 72 horas do encerramento do leilão, por conta de toda análise que será promovida para a sua participação. Os cadastros e pedidos de habilitações requeridos com menos de 72 horas do encerramento do leilão sujeitam a pessoa interessada a eventualidade de não ter aprovada a sua habilitação em tempo hábil a participar do leilão.

A pessoa interessada em participar do leilão deverá promover eventuais esclarecimentos e enviar documentos complementares que podem ser solicitados pelo Leiloeiro Público, antes da aprovação da habilitação.

O presente Leilão será efetuado na modalidade “ON-LINE”, sendo que os lances deverão ser fornecidos através de sistema eletrônico do gestor www.alexandridis.leilao.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 JOSÉ ILIAS BERNABÉ ALEXANDRIDIS, inscrito na JUCESP nº 914.

DA COMISSÃO DO LEILOEIRO OFICIAL – A pessoa 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 e enviada a pessoa arrematante através do seu e-mail de cadastro.

DO PAGAMENTO - A pessoa arrematante deverá efetuar o pagamento do preço do bem arrematado, deduzido o valor da caução eventualmente ofertada, se o caso, no prazo de até 24 (vinte e quatro) horas após o encerramento do leilão, através de depósito judicial em favor do Juízo responsável junto ao Banco do Brasil S.A., cuja guia será emitida pelo sistema e enviada a pessoa arrematante através do seu e-mail de cadastro, 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 judicial 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, ou da entrada com a prestação da garantia, e do valor 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 medidas e 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 Serra de Botucatu, nº 880, sala 1208, Tatuapé, São Paulo/SP, CEP 03317-000, ou ainda, pelo telefone (11) 3241-0179, whatsapp 11-98264-4222 e e-mail: contato@alexandridisleiloes.com.br.

Ficam **Espólio de HENRIQUE BOVOLENTA** – CPF nº 216.931.618-34, representada do pela viúva **MARTINHA RODRIGUES SANTOS BOVOLENTA** – CPF nº desconhecido, **CARLOS HENRIQUE BOVOLENTA** – CPF nº desconhecido, **EVENTUAIS OCUPANTES DO IMÓVEL, SPU – SECRETARIA DE PATRIMÔNIO DA UNIÃO** bem como a **PREFEITURA 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 existência de recurso ou causa 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. A baixa de gravames, penhoras, indisponibilidades, transferência de propriedade e 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 JUNIOR** Juiz de Direito.