

**EDITAL DE LEILÃO JUDICIAL – id 619/2024**

**EDITAL DE 1ª e 2ª PRAÇA** de bem móvel e de intimação do executado **CASA GRANDE HOTEL S.A.** – CNPJ nº 61.346.318/0001-13 e demais interessados.

A MM. Juíza de Direito **Dra. GLADIS NAIRA CUVERO** da **02ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE GUARUJÁ/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 Cumprimento de Sentença movido por **VAGNER LINO DE FREITAS e CLEONICE OLIVEIRA DE FREITAS** contra **CASA GRANDE HOTEL S.A. – Processo nº 0002235-86.2019.8.26.0223** e que foi designada a venda do bem imóvel 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 **1º Leilão com início no dia 20 de maio de 2.024, às 15h00 e com término no dia 23 de maio de 2.024, às 15h00**, entregando-o a quem mais der valor igual ou superior ao da avaliação atualizada, ficando desde já designado para a **2º Leilão com início no dia 23 de maio de 2.024, às 15h00, e com término no dia 12 de junho de 2.024, 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 60% (sessenta por cento) do valor da avaliação (artigo 891, parágrafo único, do CPC e decisão de fls. 708/709), que deve ser monetariamente corrigido pelo índice do TJ/SP (Tabela Prática do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo), o bem imóvel abaixo descrito conforme condições de venda constantes do presente edital.

**IMÓVEL: O apartamento nº 22**, localizado no 2º andar ou 3º pavimento do Edifício Jurubatuba, situado a Avenida da Saudade nº 435, nesta cidade e comarca de Guarujá, confrontando na frente e à direita com área externas, à esquerda com o apartamento de final “3” do respectivo andar, área interna e com a escadaria que da para a entrada, e nos fundos, com o apartamento de final “4” do respectivo andar contendo a área útil de 70,87 metros quadrados, a área comum de 9,42 metros quadrados e área de garagem de 20,31 metros quadrados, totalizando 100,60 metros quadrados, correspondendo-lhe a fração ideal de 5,0220% no terreno e nas demais-coisas comuns do condomínio. **Certidão da Matrícula do Imóvel nº 10.514 do Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Guarujá/SP. Inscrito na Prefeitura de Guarujá/SP sob o contribuinte nº 3-0027-004-010**

**Endereço: Av. da Saudade, nº 435, apartamento 22, Jd. São Miguel, Guarujá/SP – CEP 11440-180**

**AVALIAÇÃO: R\$ 306.866,82 (trezentos e seis mil, oitocentos e sessenta e seis reais e oitenta e dois centavos) válido para o mês de março 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 laudo de avaliação juntado às fls. 603/619 o imóvel foi avaliado em R\$ 300.000,00 (trezentos mil reais) para o mês de junho de 2023; **2.** Conforme certidão de valor venal emitida pelo Município de Guarujá/SP em 25/03/2024 o imóvel contribuinte nº 3-027-004-010 está localizado na Av. da Saudade,

nº 435, apartamento 22 – Jd. São Miguel, proprietário CASA GRANDE HOTEL S/A, com área do terreno de 40,17m<sup>2</sup>, área edificada de 80,29m<sup>2</sup>. A venda em leilão é realizada em caráter “ad corpus”, sendo que qualquer divergência ou necessidade de regularização do imóvel perante os órgãos públicos será de responsabilidade do arrematante; **3.** Conforme consta do laudo de avaliação de fls. 603/619 as seguintes informações relativas ao imóvel observada pelo perito avaliador: “3 – CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL A vistoria foi designada para data de 11 de maio de 2023 conforme designado nos autos, respeitando-se o disposto nos Arts. 466 §2 e 474 do Código de Processo Civil, sendo acompanhada pelo Sr. Robson Santos Ribeiro, representante da parte requerida, pelo Sr. Pedro, morador do apartamento, que disponibilizou o acesso às dependências internas, e pelo Sr. Vagner Lino, requerente, acompanhado de seu i. patrono.” “3.1 – Localização O imóvel objeto da penhora está localizado na Av. da Saudade, sob o nº 435, na quadra completada pela Av. D. Pedro I e Rua Dois de Junho. Trata-se de área residencial, na região da Enseada/Jardim São Miguel, com todos os melhoramentos públicos (luz, água, esgoto, telefonia, asfaltamento e transporte público).” “3.2 – Caracterização O Edifício Jurubatuba trata-se de condomínio residencial com dois blocos de apartamentos, cada qual contendo térreo e três (3) pavimentos tipo, distribuídos por quatro (4) unidades por andar. O condomínio conta com garagem coletiva no térreo, não dispendo de portaria e elevador. Junto ao recuo de fundos, o Condomínio dispõe de área de churrasqueira, sanitário, apartamento do zelador e armários de depósitos. Conforme matrícula 10.514 do CRI do Guarujá (fls. 212), o apartamento avaliando é identificado como no 22, localizado no 2º andar do Edifício Tia Jurubatuba, Bloco frontal, contando com área útil privativa de 70,87 m<sup>2</sup> e direito a 1 vaga de garagem coletiva.” “O apartamento no 22 possui a seguinte distribuição interna e acabamentos construtivos: • Sala: piso de taco de madeira, paredes com pintura sobre massa corrida, porta de madeira e janelas com esquadrias metálicas; • Cozinha: Piso e paredes com revestimento cerâmico. Esquadria metálica/madeira na janela. Porta em madeira. • Área de serviço: Piso e paredes com revestimento cerâmico. Esquadria metálica/madeira na janela. Porta em madeira. • W.C: Piso e paredes com revestimento cerâmico. • Bo social: Piso e paredes com revestimento cerâmico. • Dois (2) dormitórios: piso de taco de madeira, paredes com pintura sobre massa corrida, porta de madeira e janelas com esquadrias metálicas.”. A venda em leilão é realizada em caráter “ad corpus”, sendo que qualquer divergência ou necessidade de regularização do imóvel perante os órgãos públicos será de responsabilidade do arrematante; **4.** Conforme consulta de débitos realizada perante o Município de Guarujá/SP em 25/03/2024 o imóvel contribuinte nº 3-0027-004-010, para o ano de 2024 consta o valor título de IPTU – Imposto Predial e Territorial Urbano de R\$ 3.429,39 (três mil, quatrocentos e vinte e nove reais e trinta e nove centavos) sendo as parcelas vencidas nos meses de janeiro/24, fevereiro/24 e março/24 pagas, e estão aguardando pagamento 9 (nove) parcelas vincendas, cada uma no valor de R\$ 285,78 (duzentos e oitenta e cinco reais e setenta e oito centavos) com vencimento a partir do dia 10 do mês de abril de 2024; **5.** Conforme consulta de débitos realizada perante o Município de Guarujá/SP em 25/03/2024 o imóvel contribuinte nº 3-027-004-010, possui débitos de IPTU – Imposto Predial e Territorial Urbano entre os anos de 2008 a 2014 com ações de execução fiscal ajuizadas com soma de débitos no valor total de R\$ 68.926,92 (sessenta e oito mil, novecentos e vinte e seis reais e noventa e dois centavos); **6.** Conforme R.01/10.514 da Certidão da Matrícula do Imóvel nº 10.514 do Oficial de Registro de Imóveis de Guarujá/SP consta que o imóvel foi adquirido por permuta pela Executada CASA GRANDE HOTEL S/A. – CNPJ nº 61.346.318/0001-13; **7.** Conforme AV.6/10.514 da Certidão da Matrícula do Imóvel nº 10.514 do Oficial de Registro de Imóveis de Guarujá/SP, consta a penhora oriunda da presente demanda.

**DA VERIFICAÇÃO DOS DIREITOS OBJETO DO LEILÃO** - Constitui ônus dos interessados em participar da hasta pública examinar os autos da presente **Cumprimento de Sentença – processo nº 0002235-86.2019.8.26.0223 da 02ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE GUARUJÁ/SP**, bem como o bem 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.

**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 a 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.

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.

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.”

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 o *caput* do artigo 335, do CP.

**DA VISITAÇÃO** – Os interessados em visitar o bem, deverão munidos de cópia do edital do leilão e documento de identificação pessoal 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 **CASA GRANDE HOTEL S.A.** – CNPJ nº 61.346.318/0001-13, **PEDRO – morador do apartamento quando da vistoria realizada em 11/05/2023, EVENTUAIS OCUPANTES DO IMÓVEL, PREFEITURA MUNICIPAL DE GUARUJÁ/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 haver 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, 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. **Dra. GLADIS NAIRA CUVERO** Juíza de Direito.