

EDITAL DE LEILÃO JUDICIAL – 702/2025

EDITAL DE 1ª e 2ª PRAÇA de bem imóvel e de intimação dos executados **JOSÉ CERCHIAI JÚNIOR** – CPF nº 003.434.168-40, **NELSE MARIA MORBIN CERCHIAI** – CPF nº 104.550.418-11 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 processo de cumprimento de sentença promovida por **ADMINISTRADORA JARDIM ACAPULCO LTDA** em face de **JOSÉ CERCHIAI JÚNIOR** e **NELSE MARIA MORBIN CERCHIAI** – **Processo nº 0003712-76.2021.8.26.0223** 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 18 de agosto de 2.025, às 15h00, e com término no dia 21 de agosto de 2.025, 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 21 de agosto de 2.025, às 15h00, e com término no dia 11 de setembro de 2.025, 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 do CPC e decisões de fls. 192/194 e 637), 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 DECORRENTES DO INSTRUMENTO PARTICULAR DE COMPRA E VENDA RELATIVO AO LOTE nº 01 DA QUADRA nº 97 do loteamento denominado JARDIM ACAPULCO III, medindo 7,15 metros de frente para a Avenida 06, em curva, na confluência da Avenida 06 com a Rua 77, mede 14,13 metros, pelo lado direito de quem da referida Avenida 06 olha para o terreno, mede 26,00 metros confrontando com a Rua 77, com a qual faz esquina; pelo lado esquerdo mede 35,00 metros da frente aos fundos, confrontando com o lote 02, tendo nos fundos a medida de 16,15 metros, confrontando com o lote 09, encerrando a área total de 548,04 metros quadrados, sendo os lotes confrontantes todos da mesma quadra; estando o referido imóvel sujeito as condições restritivas, impostas pelas loteadoras por ocasião do registro do loteamento. **O referido imóvel não possui matrícula própria sendo que a matrícula “mãe” é a Matrícula do Imóvel nº 15.325 (CNM: 120469.2.0015325-84) do Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Guarujá/SP. Inscrito na Prefeitura de Guarujá/SP sob o contribuinte nº 3-1351-001-000.**

Endereço: Lote nº 01 da Quadra 97 – conforme prefeitura de Guarujá/SP endereço na Rua 77 ou Av. Manoel Alexandre, nº 2520, Jardim Acapulco, Guarujá/SP – CEP: 11445-020.

AVALIAÇÃO: R\$ 1.556.539,80 (um milhão e quinhentos e cinquenta e seis mil e quinhentos e trinta e nove reais e oitenta centavos) – válido para o mês de junho de 2025 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.** Trata a presente demanda de cumprimento de sentença extraída dos autos do processo nº 0223616-36.2008.8.26.0100, que tramitou perante a 02ª. Vara Cível do Foro da Comarca de Guarujá/SP, conforme sentença copiada às fls. 12/17 e certidão de trânsito em julgado copiada às fls. 35; **2.** Conforme laudo de avaliação juntado às fls. 138/158 o imóvel foi avaliado em R\$ 1.380.000,00 (hum milhão e trezentos e oitenta mil reais) para o mês de junho de 2022; **3.** Conforme laudo de avaliação juntado às fls. 138/158 foi informado pelo Sr. Perito Avaliador que: “O imóvel avaliando está situado no loteamento Jardim Acapulco, na cidade de Guarujá/SP. Trata-se de condomínio de casas residenciais, com controle de acesso e entrada junto à Av. Pernambuco.” ... “2.2 – Localização do imóvel avaliando dentro do loteamento Jardim Acapulco O loteamento Jardim Acapulco é composto de um condomínio de casas residenciais de alto padrão, com controle de acesso e entrada junto à Av. Pernambuco, cidade de Guarujá/SP, contando com segurança 24h, monitoramento eletrônico, área verde, shopping, mercado. Internamente, o loteamento é subdividido em Jardim Acapulco I, II e III (cores branca, amarela e azul, respectivamente, no mapa abaixo). O imóvel avaliando é identificado como Lote 1 da Quadra 97 do Loteamento Jardim Acapulco III” ... “2.3 – Descrição do imóvel Trata-se de terreno de esquina, identificado como lote no 01 da quadra no 97 do Loteamento Jardim Acapulco III, com a seguinte descrição e confrontação, retirado da Certidão de fls. 79 dos autos” ... “Possui como endereço conhecido o nº 2520 da Av. Manoel Alexandre (cadastro municipal) e/ou Rua Ezio Renato João Moura – Rua 77, sob o nº 238. No imóvel foi edificada uma residência térrea, com área construída total de 358,00 m2, conforme consta do cadastro municipal do imóvel no 3-1351-001-000.” ... “A vistoria foi acompanhada dos inspetores de segurança do Condomínio, em conjunto com a Sra. Élide, representante da administradora do Condomínio. A parte executada não se encontrava no imóvel. Foi constatado por todos os presentes que o imóvel estava com o portão frontal de alumínio aberto, e as porta balcão de um dos dormitórios totalmente escancarada, sendo possível observar o interior do imóvel e sua distribuição interna, em aparente estado de abandono. O imóvel possui as seguinte distribuição: Sala com cozinha americana, quarto de empregada reversível, banheiro social, dois dormitórios com porta balcão para o alpendre, suíte master com hidromassagem. Na parte externa, o imóvel é rodeado por uma varanda “alpendre” com área de churrasqueira com W.C externo, defronte à piscina, junto à parte frontal do terreno. O imóvel possui garagem coberta com capacidade de aproximadamente três veículos enfileirados na parte dos fundos do terreno. Toda a fachada do imóvel e os muros divisórios frontais possuem acabamento tipo tijolo aparente, com portões metálicos externos e forro de madeira no alpendre e esquadrias das portas e janelas em madeira, em estilo arquitetônico rústico. Interiormente, o imóvel possui piso de lajota cerâmica com frisos de madeira em todos os ambientes, forro de madeira e parede de tijolos aparentes em alguns ambientes. Na data da vistoria, foi possível observar que o imóvel se encontrava em estado de abandono, inclusive com corte de energia elétrica, com estado de conservação e manutenção precários. Os muros divisórios e o piso da garagem apresentavam sujidades, bolor, marcas de escorrimento d’água, trincas, formação de limo e crescimento de vegetação. Internamente, as paredes de alguns cômodos possuíam marcas de bolor, com forte odor de umidade, com manchas esbranquiçadas no piso cerâmico. A piscina se encontrava com água parada e de cor esverdeada. O piso de pedra ardósia ao redor apresentava algumas quebras e ausência de manutenção. Algumas peças cerâmicas do alpendre apresentavam formação de limo. Todo o imóvel necessita de revisão geral dos revestimentos e acabamentos, da parte elétrica, hidráulica, pinturas e revisão do telhado. Importante salientar que na data da vistoria o Lote 01 da Quadra 97 avaliando se encontrava anexado ao Lote 02 da mesma quadra, sem divisão por muros, onde se encontrava um gramado com edícula aos fundos. **O lote 02**

não faz parte da presente avaliação.”; **4.** Conforme certidão de valor venal emitida pelo Município de Guarujá/SP em 28/05/2025 o imóvel de cadastro nº 3.1351-001-000 tem como proprietário CIDADE NAUTICA IMÓVEIS S.A. e como compromissário JOSÉ CERCHIAI JÚNIOR e consta que o imóvel está situado à Av. Manoel Alexandre nº 2520, CLANDESTINO – Jardim Acapulco 3, L 01, possuindo a área do terreno de 548,04m² e área edificada de 358,00m². A presente venda em leilão 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. Correrão por conta do arrematante tudo o quanto for necessário para regularização do imóvel perante a Prefeitura, o Cartório de Registro de Imóveis, bem como outros órgãos públicos e perante particulares; **5.** Conforme consulta no site da Prefeitura de Guarujá/SP em 28/05/2025 consta que para o imóvel de inscrição imobiliária nº 3-1351-001-000 constam débitos de IPTU – Imposto Predial e Territorial Urbano, Taxa de Remoção Lixo e Multas Infrações entre os anos de 2001 a 2024, em dívida ativa e com processos já ajuizados no valor somado de R\$ 866.565,33 (oitocentos e sessenta e seis mil e quinhentos e sessenta e cinco reais e trinta e três centavos). Para o ano de 2025 constam débitos de IPTU - Imposto Predial e Territorial Urbano para o imóvel de inscrição imobiliária nº 3-1351-001-000 no valor da cota única expirada de R\$ 14.199,81 (quatorze mil, cento e noventa e nove reais e oitenta e um centavos), bem como, consta 5 parcelas vencidas dos meses de janeiro a maio, no valor somado de R\$ 7.091,63 (nove mil, noventa e um reais e sessenta e três centavos) e 7 parcelas vincendas dos meses de junho a dezembro, somando o valor de R\$ 8.283,10 (oito mil, duzentos e oitenta e três reais e dez centavos); **6.** Conforme manifestação de fls. 409/424 o Município de Guarujá informa que o crédito tributário que recai sobre o imóvel, objeto de ações de execução fiscal, “atinge para o cadastro nº 3-1351-001-000 atinge o valor de R\$ 801.993,65 (oitocentos e um mil novecentos e noventa e três reais e sessenta e cinco centavos), composto de R\$ 786.263,84 (setecentos e oitenta e seis mil duzentos e sessenta e três reais e oitenta e quatro centavos) já inscritos em dívida ativa e R\$ 15.729,81 (quinze mil setecentos e vinte e nove reais e oitenta e um centavos), referente ao IPTU do ano de 2024, valores atualizados até setembro de 2024, sem prejuízo de acréscimo de eventuais valores devidos até a data do efetivo levantamento.”, restou decidido às fls. 485 que: “Fls. 409/484: Em relação ao pedido da Municipalidade, modificando posicionamento anterior, defiro a anotação do crédito da Municipalidade no valor de R\$801.993,65 (oitocentos e um mil, novecentos e noventa e três reais e sessenta e cinco centavos) atualizado até setembro de 2024, independentemente de penhora no rosto dos autos, diante da exceção residual do artigo 908 caput do CPC, providenciando a serventia as anotações devidas, inclusive no sistema informatizado. A preferência do crédito será analisado no momento oportuno, em caso eventual de arrematação.”. Em manifestação de fls. 583/584 o Município de Guarujá informa o crédito tributário atualizado que recai sobre o imóvel, objeto de ações de execução fiscal, “atualmente o débito tributário do cadastro 3-1351-001-000 é de R\$ 871.996,13 (oitocentos e setenta e um mil novecentos e noventa e seis reais e treze centavos) correspondente a R\$ 857.383,32 (oitocentos e cinquenta e sete mil trezentos e oitenta e três reais e trinta e dois centavos) já inscritos em dívida ativa, e R\$ 14.612,81 (quatorze mil seiscentos e doze reais e oitenta e um centavos), referentes ao ano de 2025, valores atualizados até março de 2025, sem prejuízo do acréscimo de eventuais valores devidos até a data do efetivo levantamento.”; **7.** Conforme planilha de fls. 569/577 juntada pelo exequente o crédito em execução na presente demanda atualizado até 31 de janeiro de 2025 é de R\$ 1.568.034,97 (um milhão e quinhentos e sessenta e oito mil e trinta e quatro reais e noventa e sete centavos); **8.** Conforme restou decidido às fls. 275: “5 – No mais, defiro e determino que conste no novo edital a responsabilidade prevista no artigo 908, §1º do CPC, providenciando o gestor o

necessário, somente após o decurso de prazo recursal em face desta decisão (interesse de credores e Municipalidade)”. O Município de Guarujá se manifestou às fls. 279 no sentido de: “manifestar sua ciência no tocante a r. decisão de fls. 275 que, entre outros, determinou que conste do edital da hasta pública a previsão acerca da sub-rogação do crédito tributário no produto da arrematação (art. 908, § 1o, CPC)”; **9.** Conforme manifestação dos Executados de fls. 330: “confirmar que retomaram a posse do imóvel, em ação de rescisão contratual no. 1005926-23.2021.8.26.0223”, sendo que em consulta a referida demanda de RESCISÃO CONTRATUAL CUMULADA COM REINTEGRAÇÃO DE POSSE, INDENIZAÇÃO POR PERDAS E DANOS, COM ANTECIPAÇÃO DA TUTELA, proposta pelos Executados JOSÉ CERCHIAI JÚNIOR – CPF nº 003.434.168-40 e NELSE MARIA MORBIN CERCHIAI – CPF nº 104.550.418-11 em face de DAVI MARQUES CORDEIRO – CPF nº 339.866.778-36, processo nº 1005926-23.2021.8.26.0223, em trâmite perante a 02ª. Vara Cível do Foro da Comarca de Guarujá/SP, por força da sentença prolatada com o seguinte dispositivo: “Postas estas considerações fáticas e jurídicas, JULGO PARCIALMENTE PROCEDENTE, nos termos do artigo 487, inciso I do Código de Processo Civil, a ação supra indicada para o fim de determinar DECLARAR rescindido o negócio jurídico estabelecido entre as partes, determinar a imediata reintegração de posse do bem imóvel objeto da lide e descrito na inicial ao autor. JULGO, outrossim, IMPROCEDENTE a reconvenção entre as partes supra indicadas. Concedo a tutela de urgência nesta sentença, posto que a documentação de fls. 1259/1270 atesta a premissa do perigo de demora. Expeça-se o necessário.”; em 16/01/2023 foi expedido o mandado de imissão na posse em favor dos Executados JOSÉ CERCHIAI JÚNIOR – CPF nº 003.434.168-40 e NELSE MARIA MORBIN CERCHIAI – CPF nº 104.550.418-11, conforme auto de imissão na posse de 25/01/2023 foram imitidos na posse. Diante do recurso de apelação interposto foi proferido acórdão em recurso de apelação com a seguinte ementa: “*Rescisão contratual – Cerceamento de defesa – Inocorrência – Compromisso de compra e venda de imóvel – Inadimplemento contratual de ambas as partes, vendedores e comprador – Compromissário/comprador que não pagou as despesas fiscais e de condomínio – Compromissários/vendedores que não providenciaram a baixa, da qual se obrigaram, das restrições existentes no imóvel – Exceção de contrato não cumprido – Art. 476 CC – Culpa recíproca pela rescisão do contrato – Retorno ao status quo ante – Devolução de valores pagos, sem as penalidades previstas no pacto, diante da culpa recíproca – Recurso parcialmente provido.*”, com certidão de trânsito em julgado em 13/03/2024, conforme documentos juntados às fls. 365/393; **10.** Os direitos objeto de expropriação pelo presente leilão são os decorrentes do COMPROMISSO DE VENDA E COMPRA nº 10378 referente ao LOTE nº 01 da Quadra nº 97, com cópia juntada às fls. 95/103 firmado em 08 de fevereiro de 1991, cujos termos vincularão o(s) arrematante(s) em todos os seus termos; **11.** Conforme manifestação de fls. 281 os proprietários do imóvel CIDADE NÁUTICA IMÓVEIS – CNPJ nº 45.079.647/0001-99; SANTA MÔNICA ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES S/C LTDA. – CNPJ nº 51.149.787/0001-88 e AGROPAC – AGRO PASTORIL, PARTICIPAÇÕES E COMÉRCIO LTDA. – CNPJ nº 46.407.151/0001-60: “1-) Em atenção à decisão de fls. 275, item “4”, manifestam ciência da penhora no imóvel, objeto do Compromisso de Compra e Venda às fls. 95/103, o Lote 01 da Quadra 97 do loteamento “Jardim Acapulco” no Guarujá/SP.”; **12.** Conforme R.06/15.325 da Certidão da Matrícula do Imóvel nº 15.325 (CNM: 120469.2.0015325-84) do Oficial de Registro de Imóveis de Guarujá/SP – MATRÍCIULA MÃE, consta que por requerimento de CIDADE NAUTICA IMÓVEIS S/C. LTDA; SANTA MÔNICA ADMINISTRAÇÃO PARTICIPAÇÕES S/C. LTDA; e AGROPAC – AGRO PASTORIL PARTICIPAÇÕES E COMÉRCIO LTDA, datado de 28 de setembro de 1988, acompanhado do memorial descritivo e dos documentos a se refere o Artigo 18 da Lei nº 6.766/79 entre

os quais a cópia do projeto aprovado pela Prefeitura Municipal de Guarujá, através do processo número 06092/24.171/88, bem como do Alvará nº 0617/88, expedido pela mesma prefeitura em 26 de agosto de 1988, documentação essa que fica arquivada em Cartório, fica registrado o loteamento da área reto descrita sob a denominação de JARDIM ACAPULCO III com a área total de 723.432,78 metro quadrados, da qual 425.314,40 metros quadrados ou 58,80% correspondem aos lotes (794); 37.162,75 metros quadrados ou 5,13% correspondem as áreas de vias públicas; e, 72,916,80 metros quadrados ou 10,08% correspondem as área livres (sistema de lazer), sendo o loteamento composto de 35 quadras, designadas da seguinte forma: Quadra “82” – composta de 16 lotes, numerados de 1 a 16; Quadra “83” – composta de 30 lotes, numerados de 1 a 30; Quadra “84” composta de 16 de lotes, numerados de 1 a 16; Quadra “85” – composta de 30 lotes, numerados de 1 a 30; Quadra “86” – composta de 16 lotes, numerados de 1 a 16; Quadra “87” – composta de 30 lotes, numerados de 1 a 30; Quadra “88” - composta de 16 lotes, numerados de 1 a 16; Quadra “89” - composta de 30 lotes, numerados de 1 a 30; Quadra “90” – composta de 30 lotes, numerados de 1 a 30; Quadra “91” – composta de 16 lotes, numerados de 1 a 16; Quadra “92” – composta de 30 lotes, numerados de 1 a 30; Quadra 93 – composta de 16 lotes, numerados de 1 a 16; Quadra “94” – composta de 30 lotes, numerados de 1 a 30; Quadra “95” – composta de 16 lotes, numerados de 1 a 16, Quadra “96” – composta de 30 lotes, numerados de 1 a 30; Quadra “97” – composta de 16 lotes, numerados de 1 a 16; Quadra “98” – composta de 28 lotes, numerados de 1 a 28; Quadra “99” – composta de 16 lotes, numerado de 1 a 16; Quadra “100” – composta de 30 lotes, numerado de 1 a 30; Quadra “101” – composta de 16 lotes, numerados de 1 a 16; Quadra “102” – composta de 30 lotes, numerados de 1 a 30; Quadra “103” – composta de 16 lotes, numerados de 1 a 16; Quadra “104” – composta de 30 lotes, numerados de 1 a 30; Quadra “105” – composta de 16 lotes. numerados de 1 a 16; Quadra “106” – composta de 30 lotes, numerados de 1 a 30; Quadra “107” – composta de 18 lotes, numerados de 1 a 18; Quadra “108” – composta de 18 lotes, numerados de 1 a 18; Quadra “109” – composta de 18 lotes, numerados de 1 a 18; Quadra “110” – composta de 18 lotes, numerados de 1 a 18; Quadra “111” – composta de 26 lotes, numerados de 1 a 26; Quadra “112” – composta de 26 lotes, numerados de 1 a 26; Quadra “113” – composta de 26 lotes, numerado de 1 a 26; Quadra “114” – composta de 26 lotes, numerados de 1 a 26; Quadra “115” – composta de 08 lotes, numerados de 1 a 8; e “Quadra “116” – composta de 30 lotes, numerados de 1 a 30. O loteamento está sujeito as seguintes condições restritivas impostas pelas loteadoras: Os terrenos objeto desta loteamento denominado JARDIM ACAPULCO – GLEBA III, destinam-se a construções estritamente residenciais. Em cada lote não será construída mais de uma moradia, que não poderá ter mais de dois pavimentos (térreo e superior), que se destinará exclusivamente a uma única família e seus dependentes, e não será usada, adaptada ou permitida para fins comerciais, industriais, ou quaisquer outros não residenciais, de modo que nunca se venha nela a exercer o comércio ou industriais de qualquer natureza. É proibida, portanto, a construção de prédio de apartamentos, também chamados de habitação coletiva. Também não será permitido o uso de edificação não concluída totalmente. Cada moradia deverá obedecer aos recuos mínimos de 5,00m (cinco metros) para a frente das vias públicas e de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) nas laterais, salvo nos terrenos de esquina em que os recuos mínimos laterais são de 2,00m (dois metros). b.) Não será permitido o desdobramento do terreno, podendo, porém o mesmo ser incorporado a outro lote, quando então a subdivisão desses lotes dependerá de aprovação escrita das vendedoras. Cada caso será individualmente estudado, tendo-se em vista a metragem da frente e a área de cada um dos novos lotes, que ficarão sujeitos a todas as exigências dos contratos primitivos, e dos Poderes Públicos, de forma a se manter o padrão do loteamento dentro do interesse coletivo. c.) O comprador obriga-se a submeter o projeto

de construção a concordância das vendedoras. A concordância das vendedoras não as tornam responsáveis pelos riscos e defeitos das obras executadas pois que, antes de serem construídas, devem ser submetidas à aprovação das autoridades competentes, perante as quais o comprador responderá. d.) Nos termos da legislação vigente o comprador obriga-se a construir fosse séptica seguida de poço absorvente, de acordo com a NB-41 da ABNT, antes do início da ocupação do lote. e) Não se permitirão construções acessórias, independentes da principal que não tenham por objetivo, direto e imediato, auxiliar ou servir a mesma e estarão sempre submetidas a todas as disposições da presente cláusula. f.) O comprador obriga-se, por si, seus herdeiros e sucessores, a não usar o nome JARDIM ACAPULCO, ou similar, sujeitando-se a infrator ao pagamento de uma multa equivalente à 1.000,00 (uma mil) OTN'S e mais as perdas e danos que vierem a ser apuradas. g.) Os fechos do terreno, somente poderão ser construídos de pedra, alvenaria, metal ou madeira aparelhada, devendo ser conservados pelo comprador em bom estado e aparência. h.) É vedada a colocação de cartazes e anúncios de quaisquer espécies no imóvel, a não ser os referentes à sua venda, locação ou nome do comprador, salvo expressa autorização das vendedoras. i.) Os encanamentos de água potável, água pluvial e esgotos, poderão atravessar o terreno dentro de 1,50 (um metro e cinquenta centímetros) das divisas laterais do mesmo, obrigando-se o comprador a permitir o escoamento das águas pluviais que venham dos lotes vizinhos, através de seu terreno, quando a topografia e conformação dos lotes assim o exigirem. O comprador do lote favorecido se obriga a promover, por sua conta exclusiva, as obras técnicas destinadas a esse fim de forma a não prejudicar terreno serviente. j.) O comprador obriga-se a defender o terreno de qualquer ato de turbação ou esbulho, comunicando sempre as vendedoras qualquer anormalidade que porventura vier a se verificar, respondendo, por eventuais ações que lhe sejam movidas, inclusive, pelos Poderes Públicos; sendo que as referidas condições restritivas constam do contrato padrão que fica arquivado neste Cartório.”; **13.** Conforme certidão juntada às fls. 357/358, expedida em 22/07/2024 pelo Oficial de Registro de Imóveis de Guarujá/SP, foi certificado que não consta que CIDADE NÁUTICA IMÓVEIS S/A; SANTA MÔNICA ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES S/C LTDA.; e AGROPAC – EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., tenham alienado, constituído hipoteca convencional, legal ou judiciária, onerado por qualquer forma ou feito contrato de locação com a cláusula do artigo 576 do Código Civil Brasileiro, sobre o LOTE nº 01 DA QUADRA nº 97 do loteamento denominado JARDIM ACAPULCO III, medindo 7,15 metros de frente para a Avenida 06, em curva, na confluência da Avenida 06 com a Rua 77, mede 14,13 metros, pelo lado direito de quem da referida Avenida 06 olha para o terreno, mede 26,00 metros confrontando com a Rua 77, com a qual faz esquina; pelo lado esquerdo mede 35,00 metros da frente aos fundos, confrontando com o lote 02, tendo nos fundos a medida de 16,15 metros, confrontando com o lote 09, encerrando a área total de 548,04 metros quadrados, sendo os lotes confrontantes todos da mesma quadra; estando o referido imóvel sujeito às condições restritivas, impostas pelas loteadoras por ocasião do registro do loteamento; bem como não constam inscrições de penhoras, arrestos, sequestros, citações de ações reais ou pessoais, reipersecutórias, tendo por objeto o referido imóvel; **14.** 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 de cumprimento de sentença - **processo nº 0003712-76.2021.8.26.0223** da **02ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE GUARUJÁ/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 lances 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 lances. 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 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, ou da prestação da garantia para o caso de pagamento parcelado e do pagamento integral 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 lances 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 Serra de Botucatu, nº 880, sala 1208, Tatuapé, São Paulo/SP, CEP 03317-000, ou ainda, pelo telefone (11) 3241-0179 e e-mail: contato@alexandridisleiloes.com.br.

Ficam **JOSÉ CERCHIAI JÚNIOR** – CPF nº 003.434.168-40, **NELSE MARIA MORBIN CERCHIAI** – CPF nº 104.550.418-11, **CIDADE NÁUTICA IMÓVEIS** – CNPJ nº 45.079.647/0001-99, **SANTA MÔNICA ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES S/C LTDA.** – CNPJ nº 51.149.787/0001-88, **AGROPAC – AGRO PASTORIL, PARTICIPAÇÕES E COMÉRCIO LTDA.** – CNPJ nº 46.407.151/0001-60, **DAVI MARQUES CORDEIRO** –

CPF nº 339.866.778-36, **EVENTUAIS OCUPANTES DO IMÓVEL** bem como a **PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE GUARUJÁ/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 haver recurso pendente de julgamento quando da elaboração do presente edital, sendo identificada a existência de ação sobre o imóvel cujos direitos serão expropriados, processo nº 1005926-23.2021.8.26.0223, conforme item 9 deste edital, devendo os interessados consultá-las antes da oferta de lances. 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. **Dra. GLADIS NAIRA CUVERO** Juíza de Direito.