



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE GUARUJÁ  
Advocacia Geral do Município  
Procuradoria Geral do Município  
Rua Azuil Loureiro, 691 - Santa Rosa - Guarujá/SP - CEP 11430-110  
Telefone: (13) 3308-7000 - CNPJ/MF nº 44.959.021/0001-04

**EXCELENTÍSSIMA SENHORA DOUTORA JUÍZA DE DIREITO DA 2ª VARA  
CÍVEL DA COMARCA DE GUARUJÁ/SP**

Processo nº: **1010698-97.2019.8.26.0223**

Partes: **CONDOMÍNIO COSTÃO DAS TARTARUGAS** em face de **MAHER CHAER  
E OUTRA**

REF IMÓVEL CADASTRO Nº: **3-0480-342-043**

**O MUNICÍPIO DE GUARUJÁ**, vem respeitosamente à presença de Vossa Excelência, por seu procurador, nos autos do **CARTA PRECATÓRIA CÍVEL** movido pelo **CONDOMÍNIO COSTÃO DAS TARTARUGAS** em face de **MAHER CHAER E OUTRA** diante da designação de novo leilão do imóvel para **11/11/2024**, requerer a juntada dos demonstrativos de débitos que seguem em anexo e a juntada de novas execuções fiscais.

O imóvel continua com débitos fiscais decorrentes de tributos cujo o fato gerador é a propriedade, domínio útil ou posse de bens imóveis ou a estes estão vinculados, nos termos do que descreve o art. 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional.

Informa e comprova que atualmente o débito tributário do cadastro **3-0480-342-043** é de **R\$ 366.091,31 (trezentos e sessenta e seis mil e noventa e um reais e trinta e um centavos)** correspondente a **R\$ 347.385,96 (trezentos e quarenta e sete mil trezentos e oitenta e cinco reais e noventa e seis centavos)** já inscritos em dívida ativa, e **R\$ 18.705,35 (dezoito mil setecentos e cinco reais e trinta e cinco centavos)**, referentes ao ano de 2024, valores atualizados até novembro de 2024, sem prejuízo do acréscimo de eventuais valores devidos até a data do efetivo levantamento.



**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE GUARUJÁ**  
**Advocacia Geral do Município**  
**Procuradoria Geral do Município**  
Rua Azuil Loureiro, 691 - Santa Rosa - Guarujá/SP - CEP 11430-110  
Telefone: (13) 3308-7000 - CNPJ/MF nº 44.959.021/0001-04

Por derradeiro, requer que seja anotado o nome deste procurador nos autos, encaminhando-se futuras intimações/publicações **VIA PORTAL**, para o **MUNICÍPIO DE GUARUJÁ**, bem como em nome de **EDUARDO SPOLON**, OAB/SP: 298.541, sob pena de nulidade.

Termos em que  
Pede deferimento.

Guarujá, 11 de novembro de 2024

**Eduardo Spolon**  
Procurador Municipal  
OAB/SP 298.541

Giulia de Souza Martinez  
Estagiária da Procuradoria Municipal



MUNICÍPIO DE GUARUJÁ  
ADVOCACIA GERAL DO MUNICÍPIO  
DÍVIDA ATIVA - CONSULTA DE DÉBITOS

MAHER CHAER - IPTU - 3-0480-342-043

Dívida Ativa - Consulta de Débitos

Proprietários  
Identificação da Dívida  
Valor Total Devido  
MAHER CHAER , GISELE MARIA DE SOUZA CHAER  
IPTU - 3-0480-342-043  
R\$ 347.385,96

| Zona                                  | Ano Base | Exerc. | Tributo      | Situação        | Protesto | Inscr. D.A.      | Saldo Débito Constituído | Multa    | Juros     | Correção | Valor Corrigido | Honorários | Desp. Proc. | Valor Devido | Exec.Fiscal Nº |
|---------------------------------------|----------|--------|--------------|-----------------|----------|------------------|--------------------------|----------|-----------|----------|-----------------|------------|-------------|--------------|----------------|
| 3                                     | 2012     | 2012   | Imp. Predial | Execut<br>Cód 9 |          | 19804/2012       | 597,95                   | 248,67   | 1.790,45  | 645,42   | 3.282,49        | 328,24     | 9,30        | 3.620,03     | 015975/2014    |
| Proc. Unificado: 05138811220148260223 |          |        |              |                 |          |                  |                          |          |           |          |                 |            |             |              |                |
| 3                                     | 2013     | 2013   | Imp. Predial | Execut<br>Cód 9 |          | 29304/2013       | 7.603,22                 | 2.994,16 | 20.535,01 | 7.367,61 | 38.500,00       | 3.850,00   | 0,00        | 42.350,00    | 015975/2014    |
| Proc. Unificado: 05138811220148260223 |          |        |              |                 |          |                  |                          |          |           |          |                 |            |             |              |                |
| 3                                     | 2014     | 2014   | Imp. Predial | Execut<br>Cód 9 |          | 12707/2015       | 8.026,43                 | 3.001,41 | 18.796,60 | 6.980,84 | 36.805,28       | 3.680,52   | 23,89       | 40.509,69    |                |
| Proc. Unificado: 15190883820158260223 |          |        |              |                 |          |                  |                          |          |           |          |                 |            |             |              |                |
| 3                                     | 2015     | 2015   | Imp. Predial | Execut<br>Cód 9 |          | 15701/2016<br>*1 | 8.290,11                 | 2.916,24 | 16.525,50 | 6.291,21 | 34.023,06       | 3.876,48   | Paga        | 37.899,54    |                |
| Proc. Unificado: 15267510420168260223 |          |        |              |                 |          |                  |                          |          |           |          |                 |            |             |              |                |
| 3                                     | 2016     | 2016   | Imp. Predial | Execut<br>Cód 9 |          | 15379/2017       | 9.416,55                 | 3.003,82 | 15.094,20 | 5.602,56 | 33.117,13       | 3.311,71   | 22,07       | 36.450,91    |                |
| Proc. Unificado: 15036518320178260223 |          |        |              |                 |          |                  |                          |          |           |          |                 |            |             |              |                |
| 3                                     | 2017     | 2017   | Imp. Predial | Execut<br>Cód 9 |          | 16343/2018       | 10.215,76                | 3.010,57 | 13.359,54 | 4.837,24 | 31.423,11       | 3.142,31   | 21,04       | 34.586,46    |                |
| Proc. Unificado: 15081610820188260223 |          |        |              |                 |          |                  |                          |          |           |          |                 |            |             |              |                |
| 3                                     | 2018     | 2018   | Imp. Predial | Execut<br>Cód 9 |          | 15500/2019       | 10.740,93                | 3.015,50 | 11.647,40 | 4.336,61 | 29.740,44       | 2.974,04   | 19,98       | 32.734,46    |                |
| Proc. Unificado: 15039542920198260223 |          |        |              |                 |          |                  |                          |          |           |          |                 |            |             |              |                |
| 3                                     | 2019     | 2019   | Imp. Predial | Execut<br>Cód 9 |          | 15256/2020       | 6.607,30                 | 1.760,57 | 5.520,73  | 2.195,69 | 16.084,29       | 1.608,42   | 19,22       | 17.711,93    |                |



MUNICÍPIO DE GUARUJÁ  
ADVOCACIA GERAL DO MUNICÍPIO  
DÍVIDA ATIVA - CONSULTA DE DÉBITOS

MAHER CHAER - IPTU - 3-0480-342-043

|                 |      |      |              |              |            |            |           |            |           |            |                                       |            |            |  |
|-----------------|------|------|--------------|--------------|------------|------------|-----------|------------|-----------|------------|---------------------------------------|------------|------------|--|
|                 |      |      |              |              |            |            |           |            |           |            | Proc. Unificado: 15061061620208260223 |            |            |  |
| 3               | 2020 | 2020 | Imp. Predial | Execut Cód 9 | 15827/2021 | 11.772,81  | 3.019,46  | 8.026,76   | 3.324,52  | 26.143,55  | 2.614,35                              | 18,51      | 28.776,41  |  |
|                 |      |      |              |              |            |            |           |            |           |            | Proc. Unificado: 15025324820218260223 |            |            |  |
| 3               | 2021 | 2021 | Imp. Predial | Execut Cód 9 | 15918/2022 | 12.228,80  | 3.023,18  | 6.222,77   | 2.887,21  | 24.361,96  | 2.436,19                              | 15,66      | 26.813,81  |  |
|                 |      |      |              |              |            |            |           |            |           |            | Proc. Unificado: 15130052520238260223 |            |            |  |
| 3               | 2022 | 2022 | Imp. Predial | Execut Cód 9 | 15356/2023 | 13.472,68  | 3.058,69  | 4.435,20   | 1.821,12  | 22.787,69  | 2.278,76                              | 0,00       | 25.066,45  |  |
|                 |      |      |              |              |            |            |           |            |           |            | Proc. Unificado: 15130052520238260223 |            |            |  |
| 3               | 2023 | 2023 | Imp. Predial | Simples      | 19043/2024 | 14.661,04  | 3.062,91  | 2.488,66   | 653,66    | 20.866,27  | 0,00                                  | 0,00       | 20.866,27  |  |
| Total           |      |      |              |              |            | 113.633,58 | 32.115,18 | 124.442,82 | 46.943,69 | 317.135,27 | 30.101,02                             | 149,67     | 347.385,96 |  |
| TOTAL EM DÉBITO |      |      |              |              |            |            |           |            |           |            |                                       | 347.385,96 |            |  |

\*1 Houve pagamento parcial através do REFIS nº 1920/2017, tendo os valores sido deduzidos do total do débito.  
O valor do DARE-SP será acrescido aos débitos com Execução Fiscal.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO SPOLON e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 29/11/2024 às 12:04, sob o número WGJAJA24702374397. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1010698-97.2019.8.26.0223 e código zWoRCgfp.

Cobranças 2ª Via - Impressão de Segunda Via de IPTU

Emissão 0 de 2024

|                         |                                                  |
|-------------------------|--------------------------------------------------|
| Cadastro                | 3-0480-342-043                                   |
| Exercício               | 2024                                             |
| Ano Base                | 2024                                             |
| Proprietário            | MAHER CHAER                                      |
| Compromissário / Outros |                                                  |
| Endereço do Imóvel      | TARTARUGAS CAMINHO DAS, 186 - 00 51 - GUARUJA/SP |
| Nº Parcelas             | 12                                               |
| Status                  | Emitido                                          |

CONSTA(M) DÉBITO(S) INSCRITO(S) EM DÍVIDA ATIVA  
CONSULTAR OS DÉBITOS

Contribuição Voluntária

| Tipo             | Data de Vencimento | Valor Lançado | Boleto |
|------------------|--------------------|---------------|--------|
| BEM ESTAR ANIMAL | 20/12/2024         | R\$ 12,00     |        |

Parcelas

| <input type="checkbox"/>                                                                        | Parcela | Data de Vencimento | Valor Lançado | Valor Devido  | Forma de Pagamento           |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|--------------------|---------------|---------------|------------------------------|
| <input type="checkbox"/>                                                                        | ÚNICA   | 10/01/2024         | R\$ 15.321,80 | R\$ 15.321,80 | Expirada                     |
| <input type="checkbox"/>                                                                        | 1       | 10/01/2024         | R\$ 1.277,00  | R\$ 1.672,87  | Boleto Cartão de Crédito PIX |
| <input type="checkbox"/>                                                                        | 2       | 10/02/2024         | R\$ 1.276,80  | R\$ 1.659,84  | Boleto Cartão de Crédito PIX |
| <input type="checkbox"/>                                                                        | 3       | 10/03/2024         | R\$ 1.276,80  | R\$ 1.647,07  | Boleto Cartão de Crédito PIX |
| <input type="checkbox"/>                                                                        | 4       | 10/04/2024         | R\$ 1.276,80  | R\$ 1.634,30  | Boleto Cartão de Crédito PIX |
| <input type="checkbox"/>                                                                        | 5       | 10/05/2024         | R\$ 1.276,80  | R\$ 1.621,53  | Boleto Cartão de Crédito PIX |
| <input type="checkbox"/>                                                                        | 6       | 10/06/2024         | R\$ 1.276,80  | R\$ 1.608,76  | Boleto Cartão de Crédito PIX |
| <input type="checkbox"/>                                                                        | 7       | 10/07/2024         | R\$ 1.276,80  | R\$ 1.596,00  | Boleto Cartão de Crédito PIX |
| <input type="checkbox"/>                                                                        | 8       | 10/08/2024         | R\$ 1.276,80  | R\$ 1.583,23  | Boleto Cartão de Crédito PIX |
| <input type="checkbox"/>                                                                        | 9       | 10/09/2024         | R\$ 1.276,80  | R\$ 1.570,46  | Boleto Cartão de Crédito PIX |
| <input type="checkbox"/>                                                                        | 10      | 10/10/2024         | R\$ 1.276,80  | R\$ 1.557,69  | Boleto Cartão de Crédito PIX |
| <input type="checkbox"/>                                                                        | 11      | 10/11/2024         | R\$ 1.276,80  | R\$ 1.276,80  | Boleto Cartão de Crédito PIX |
| <input type="checkbox"/>                                                                        | 12      | 10/12/2024         | R\$ 1.276,80  | R\$ 1.276,80  | Boleto Cartão de Crédito PIX |
| Forma de pagamento disponível para as parcelas selecionadas: Boleto Único Cartão de Crédito PIX |         |                    |               |               |                              |

Todos os Boletos (Parcelas em Aberto)

IPTU Digital

- Imprimir Folhas de Informações - 2024
- Atualização Cadastral O PRAZO PARA PEDIDO DE ATUALIZAÇÃO É ATÉ O DIA 31/07 DO ANO CORRENTE.



**MUNICÍPIO DE GUARUJÁ**  
**ESTADO DE SÃO PAULO**  
**SECRETARIA DE FINANÇAS**  
**CERTIDÃO DE DÍVIDA ATIVA**  
**C.D.A. Nº 19043 / 2024**

CERTIFICO QUE DOS ASSENTAMENTOS DO LIVRO E FOLHAS DE INSCRIÇÃO DA DÍVIDA ATIVA SUPRA MENCIONADA CONSTAM AS SEGUINTE INFORMAÇÕES

| Nº DO TERMO | DATA INSCRIÇÃO | Nº DO LIVRO | Nº DA FOLHA |
|-------------|----------------|-------------|-------------|
| 19043       | 18/01/2024     | 881         | 261         |

|                                        |                               |                           |                          |                                           |
|----------------------------------------|-------------------------------|---------------------------|--------------------------|-------------------------------------------|
| CONTRIBUINTE/RESPONSÁVEL TRIBUTÁRIO    |                               | CADASTRO MUNICIPAL        | AV.NOTIFICAÇÃO           | EMIÇÃO Nº                                 |
| MAHER CHAER                            |                               | 3-0480-342-043            | 76027                    | 0                                         |
| CNPJ/CPF Nº                            | 217.477.058-02                | ANO BASE                  | EXERCÍCIO                | EDITAL Nº                                 |
| LOGR:                                  | TARTARUGAS CAMINHO DAS, 00186 | 2023                      | 2023                     |                                           |
| 00 51                                  |                               | NATUREZA DA DÍVIDA        | VALOR ORIGINAL DA DÍVIDA | FUNDAMENTO LEGAL                          |
| LOT. PENINSULA GUARUJA-SP 11443-460    |                               | 2-IMPOSTO PREDIAL         | R\$ 13.804,78            | LC 38/97 ART. 10                          |
| ENDEREÇO DE CORRESPONDÊNCIA            |                               | 3-TAXA DE REMOÇÃO DE LIXO | R\$ 856,26               | LC 38/97 ART. 160 a 175                   |
| TARTARUGAS CAMINHO DAS, 00186 00 51    |                               |                           |                          |                                           |
| LOT. PENINSULA GUARUJA-SP 11443-460    |                               |                           |                          |                                           |
| CONTRIBUINTE/CORRESPONSÁVEL TRIBUTÁRIO |                               |                           |                          |                                           |
| GISELE MARIA DE SOUZA CHAER            |                               |                           |                          |                                           |
| CNPJ/CPF Nº                            | 258.339.618-82                |                           |                          |                                           |
|                                        |                               | DATA INSCRIÇÃO            | Nº FOLHA/NOTIFICAÇÃO     | MOEDA: PADRÃO MONETÁRIO<br><br>REAL (R\$) |
| ENDEREÇO DE CORRESPONDÊNCIA            |                               | 18/01/2024                |                          |                                           |
| TARTARUGAS CAMINHO DAS, 00186 00 51    |                               | PROC.ADM.Nº               | AUTO DE INFRAÇÃO Nº      |                                           |
| LOT. PENINSULA GUARUJA-SP 11443-460    |                               |                           |                          |                                           |
| OBSERVAÇÃO                             |                               |                           |                          |                                           |

| VENCIMENTOS E VALORES DAS PARCELAS |            |                |                    |          |          |                               | LEGISLAÇÃO                                                                                                                                                                                                  |
|------------------------------------|------------|----------------|--------------------|----------|----------|-------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| PARCELA                            | VENCIMENTO | VALOR ORIGINAL | CORREÇÃO MONETÁRIA | MULTA    | JUROS    | TOTAL ATÉ A DATA DE INSCRIÇÃO | BASE LEGAL DA CORREÇÃO MONETÁRIA, MULTA MORATÓRIA E JUROS: ARTS. 36, 78, 110, 124 E 170 DO CTM - LC 38/97                                                                                                   |
| 1                                  | 27/03/2023 | 1.221,90       | 54,49              | 255,27   | 127,64   | 1.659,30                      | CORREÇÃO MONETÁRIA<br>É A VARIAÇÃO DA UF (UNIDADE FISCAL DO GUARUJÁ) OBTIDA ENTRE A DATA DO VENCIMENTO E A DATA DO EFETIVO PAGAMENTO, INCIDENTE SOBRE O VALOR DA PARCELA - C/C ART.402 LC 38/97             |
| 2                                  | 14/04/2023 | 1.221,74       | 54,47              | 255,24   | 127,62   | 1.659,07                      |                                                                                                                                                                                                             |
| 3                                  | 28/04/2023 | 1.221,74       | 54,47              | 255,24   | 114,86   | 1.646,31                      |                                                                                                                                                                                                             |
| 4                                  | 15/05/2023 | 1.221,74       | 54,47              | 255,24   | 114,86   | 1.646,31                      |                                                                                                                                                                                                             |
| 5                                  | 30/05/2023 | 1.221,74       | 54,47              | 255,24   | 102,10   | 1.633,55                      |                                                                                                                                                                                                             |
| 6                                  | 13/06/2023 | 1.221,74       | 54,47              | 255,24   | 102,10   | 1.633,55                      | MULTA<br>MULTA MORATÓRIA CORRESPONDENTE A 0,33% (TRINTA E TRÊS CENTÉSIMOS POR CENTO) POR DIA DE ATRASO, ATÉ O LIMITE DE 20% (VINTE POR CENTO), CALCULADA SOBRE O VALOR DO CRÉDITO ATUALIZADO MONETARIAMENTE |
| 7                                  | 12/07/2023 | 1.221,74       | 54,47              | 255,24   | 89,33    | 1.620,78                      |                                                                                                                                                                                                             |
| 8                                  | 10/08/2023 | 1.221,74       | 54,47              | 255,24   | 76,57    | 1.608,02                      |                                                                                                                                                                                                             |
| 9                                  | 12/09/2023 | 1.221,74       | 54,47              | 255,24   | 63,81    | 1.595,26                      |                                                                                                                                                                                                             |
| 10                                 | 11/10/2023 | 1.221,74       | 54,47              | 255,24   | 51,05    | 1.582,50                      | JUROS<br>1% (UM POR CENTO) AO MÊS OU FRAÇÃO, SOBRE O VALOR ORIGINÁRIO DE CADA PARCELA INSCRITA E ATUALIZADO. ART. 346. LC 38/97                                                                             |
| 11                                 | 09/11/2023 | 1.221,74       | 54,47              | 255,24   | 38,29    | 1.569,74                      |                                                                                                                                                                                                             |
| 12                                 | 07/12/2023 | 1.221,74       | 54,47              | 255,24   | 25,52    | 1.556,97                      |                                                                                                                                                                                                             |
| TOTAL                              |            | 14.661,04      | 653,66             | 3.062,91 | 1.033,75 | 19.411,36                     |                                                                                                                                                                                                             |

DATA:

Emitente: Reginaldo Oliveira dos Santos  
Superintendente de Arrecadação e Escrituração da Dívida Ativa

**EDITAL DE LEILÃO JUDICIAL – id 644/2024**

**EDITAL DE 1ª e 2ª PRAÇA** de bem imóvel e de intimação dos executados **MAHER CHAER** – CPF nº 217.477.058-02 e **GISELE MARIA DE SOUZA CHAER** – CPF nº 258.339.618-82 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 da Carta Precatória movida por **CONDOMÍNIO COSTÃO DAS TARTARUGAS** contra **MAHER CHAER** e **GISELE MARIA DE SOUZA CHAER** – **Processo nº 1010698-97.2019.8.26.0223** em 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](http://www.alexandridisleiloes.com.br)), será levado a público leilão de venda e arrematação na **1º Leilão com início no dia 11 de novembro de 2.024, às 15h00 e com término no dia 14 de novembro 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 14 de novembro de 2.024, às 15h00, e com término no dia 05 de dezembro 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 decisões de fls. 116/117 e 613), 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.

**BEM: APARTAMENTO nº 51 duplex (cobertura)**, bloco II, localizado no 4º andar ou 5º pavimento do EDIFÍCIO CAPRI, que faz parte integrante do CONDOMÍNIO COSTÃO DAS TARTARUGAS, sob nº 186, do Caminho das Tartarugas, no loteamento Península, nesta cidade, município e comarca de Guarujá/SP, contendo a área útil ou privativa de 172,83ms<sup>2</sup>, a área comum de 163,51ms<sup>2</sup>, encerrando a área total construída de 336,34ms<sup>2</sup>, correspondendo-lhe no terreno e demais coisas de uso comum uma fração ideal de 0,7611%; situa-se na parte da frente e à esquerda do bloco, confrontando de quem do Caminho das Tartarugas olha para o mesmo, pela frente com o recuo da construção em relação ao Caminho das Tartarugas; pelo lado esquerdo com o Edifício Corfu, pelo lado direito com o hall social e recuo da construção em relação ao apartamento de final 6, e pelos fundos com o apartamento de final “2”, cabendo-lhe ainda o direito de uso de um espaço, em local indeterminado nas garagens coletivas dos blocos 1, 2 ou 3. **Matrícula do Imóvel nº 70.330 do Oficial de Registro de Imóveis de Guarujá/SP. Inscrito na Prefeitura de Guarujá/SP sob o contribuinte nº 3-0480-342-043.**

**Endereço:** Rua Caminho das Tartarugas, nº 186, Ed. Capri, apartamento no 51 – Bairro Mar e Céu, Guarujá/SP – CEP 11443-460

**AVALIAÇÃO: R\$ 1.254.897,51 (um milhão e duzentos e cinquenta e quatro mil e oitocentos e noventa e sete reais e cinquenta e um centavos) válido para o mês de setembro 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.** Trata-se do presente de Carta Precatória expedida pelo Juízo Deprecante da 03ª. Vara Cível do Foro Regional VIII – Tatuapé da Comarca de São Paulo, processo nº 1006379-28.2014.8.26.0008/01, com objeto de avaliação e praxeamento; **2.** Conforme laudo de avaliação juntado às fls. 70/107 o imóvel foi avaliado em R\$ 960.000,00 (novecentos e sessenta mil reais) para o mês de julho de 2020; **3.** Conforme laudo de avaliação juntado às fls. 70/107 o Sr. Perito Avaliador informou que: “O apartamento no 51, localizado no 4º andar, ou 5º pavimento, do Edifício Capri do Condomínio Costão das Tartarugas, segundo o título dominial (matrícula 70.330/1o CRI) tem área privativa de 172,83 m², área comum de 163,51 m², correspondendo-lhe no condomínio a fração ideal de 0,7611%. Trata-se de uma unidade condominial de cobertura, em dois pavimentos, composta, no pavimento inferior, por sala de estar, sala de TV, cozinha, área de serviço, dormitórios e banheiro. No pavimento superior há outro dormitório e sala de estar, além área externa com churrasqueira e piscina. Os acabamentos mais usuais do conjunto construtivo são: piso cerâmico nos ambientes, azulejos até o teto no banheiro, alvenarias com pintura látex sobre massa fina nos ambientes, esquadrias de alumínio em todas as dependências, entre outros aspectos dessa caracterização. O apartamento tem direito ao uso de 02 (duas) vagas de garagem. Foi atribuída a idade do edifício para fins de avaliação em 30 (trinta) anos, em função dos padrões construtivos, materiais de acabamento e dados de registro disponíveis. O condomínio como um todo vem recebendo manutenção adequada.”; **4.** Conforme consulta no site da Prefeitura de Guarujá/SP em 06/09/2024 consta que para o imóvel de inscrição imobiliária nº 3-0480-342-043 constam débitos de IPTU – Imposto Predial e Territorial Urbano entre os anos de 2012 a 2023, em dívida ativa e com processos já ajuizados no valor somado de R\$ 342.929,04 (trezentos e quarenta e dois mil, novecentos e vinte e nove reais e quatro centavos). Para o ano de 2024 consta débitos de IPTU - Imposto Predial e Territorial Urbano para o imóvel de inscrição imobiliária nº 3-0480-342-043 no valor da cota única expirada de R\$ 15.321,80 (quinze mil, trezentos e vinte e um reais e oitenta centavos) sendo que 08 parcelas vencidas dos meses de janeiro à agosto, no valor somado de R\$ 12.575,55 (doze mil e quinhentos e setenta e cinco reais e cinquenta e cinco centavos) e 04 parcelas vincendas (setembro a dezembro) no valor somado de R\$ 5.107,20 (cinco mil e cento e sete reais e vinte centavos); **5.** Conforme Av.03/70.330 da Certidão da Matrícula do Imóvel nº 70.330 do Oficial de Registro de Imóveis de Guarujá/SP, consta que foi promovida de ofício a averbação para ficar constando que o terreno onde se assenta o Bloco II – EDIFÍCIO CAPRI, localiza-se em faixa de marinha; **6.** Conforme R.08/70.330 da Certidão da Matrícula do Imóvel nº 70.330 do Oficial de Registro de Imóveis de Guarujá/SP, consta que EDURADO SALIM HAMDAN – CPF nº 727.231.578-49 e sua esposa MARIA EMILIA MAPPA HAMDAN – CPF nº 621.780.167-15 venderam o imóvel objeto desta matrícula, bem como cederam e transferiram os direitos de ocupação sobre o terreno, em faixa de marinha, a MAHER CHAER – CPF nº 217.477.058-02 e sua esposa GISELE MARIA DE SOUZA CHAER – CPF nº 258.339.618-82; **7.** Conforme R.09/70.330 da Certidão da Matrícula do Imóvel nº 70.330 do Oficial de Registro de Imóveis de Guarujá/SP, consta que pelo instrumento particular de 24/08/2012 o imóvel desta matrícula foi dado em alienação fiduciária ao BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A – CNPJ nº 90.400.888/0001-42; **8.** Conforme Av.10/70.330 da Certidão da Matrícula do Imóvel nº 70.330 do Oficial de Registro de Imóveis de Guarujá/SP, consta a existência do AJUIZAMENTO DE AÇÃO JUDICIAL de execução de título extrajudicial nº 1126938-29.2014.8.26.0100, em trâmite perante a 16ª. Vara Cível do Foro Central da Comarca de São Paulo, ajuizada pela exequente HORIZONTE TEXTIL LTDA. – CNPJ nº 00.492.142/0001-13 e como executados RT INDUSTRIA E COMÉRCIO DE ROUPAS EIRELI EPP – CNPJ nº 03.539.487/0001-73, EXPRESS JEANS MODAS EIRELI – CNPJ nº

18.413.010/0001-14, SLEIMAN EL SHARIF – CPF nº 233.313.188-71, MAHER CHAER – CPF nº 217.477.058-02 e GISELE MARIA DE SOUZA CHAER – CPF nº 258.339.618-82; **9.** Conforme Av.11/70.330 da Certidão da Matrícula do Imóvel nº 70.330 do Oficial de Registro de Imóveis de Guarujá/SP, consta o ARRESTO sobre os direitos decorrentes da alienação objeto do R.09/70.330 determinado no processo nº 1126938-29.2014.8.26.0100, em trâmite perante a 16ª. Vara Cível do Foro Central da Comarca de São Paulo, ajuizada pela exequente HORIZONTE TEXTIL LTDA. – CNPJ nº 00.492.142/0001-13 e como executados MAHER CHAER – CPF nº 217.477.058-02 e outros, foi retificada de ofício nos termos da Av.12/70.330 para constar que o numero da Carta Precatória bem como do Processo de Execução, mencionados na Av.11/70.330 são 1006003-37.2018.8.26.0223 e 1126938-29.2014.8.26.0100 respectivamente, recaindo o arresto sobre os direitos do executado, e não como por engano constou da referida averbação; **10.** Conforme Av.13/70.330 da Matrícula do Imóvel nº 70.330 do Oficial de Registro de Imóveis de Guarujá/SP, consta a PENHORA sobre o imóvel determinada pela 07ª Vara do Trabalho de São Paulo/SP, processo nº 1000337-13.2016.5.02.0007, da ação de Execução Trabalhista tendo como reclamante IVONETE RIBEIRO DE CASTRO - CPF nº 110.872.798-01, contra MAHER CHAER – CPF nº 217.477.058-02; **11.** Conforme Av.14/70.330 da Matrícula do Imóvel nº 70.330 do Oficial de Registro de Imóveis de Guarujá/SP, consta a PENHORA que recaiu sobre os direitos decorrentes da propriedade fiduciária do imóvel desta matrícula determinada pela 16ª Vara Cível do Foro Central da Comarca de São Paulo/SP, processo nº 1126938-29.2014.8.26.0100, da ação de Execução de Título Executivo Extrajudicial que HORIZONTE TEXTIL LTDA. – CNPJ nº 00.492.142/0001-13, promove contra MAHER CHAER – CPF nº 217.477.058-02 e GISELE MARIA DE SOUZA CHAER – CPF nº 258.339.618-82; **12.** Conforme Av.15/70.330 da Matrícula do Imóvel nº 70.330 do Oficial de Registro de Imóveis de Guarujá/SP, consta a PENHORA que recaiu sobre os direitos decorrentes da propriedade fiduciária do imóvel desta matrícula determinada pela 03ª Vara Cível do Foro Regional do Tatuapé da Comarca de São Paulo/SP, processo nº 1006379282014 (1006379-28.2014.8.26.0008/01), da ação de Execução Civil que CONDOMÍNIO COSTÃO DAS TARTARUGAS – CNPJ nº 57.737.462/0001-03, contra MAHER CHAER – CPF nº 217.477.058-02 e GISELE MARIA DE SOUZA CHAER – CPF nº 258.339.618-82; **13.** Conforme Av.16/70.330 da Matrícula do Imóvel nº 70.330 do Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP, consta a INDISPONIBILIDADE dos bens e direitos de MAHER CHAER – CPF nº 217.477.058-02, determinada pela 39ª Vara Cível do Foro Central da Comarca de São Paulo/SP, processo nº 1058299-90.2013.8.26.0100, da ação de Execução de Título Extrajudicial movida por BANCO MERCANTIL DO BRASIL S.A. – CNPJ nº 17.184.037/0001-10; **14.** Conforme pesquisa realizada junto ao site da Secretaria do Patrimônio da União – SPU o imóvel está cadastrado com número de RIP nº 6475 0005028-12, com Regime de Utilização: Ocupação, sendo emitida em 06/09/2024 a Certidão Positiva De Débitos Patrimoniais (Imóvel) para o imóvel de endereço: Caminho das Tartarugas, 186, Complemento: Apto 51 Edifício Capri, Bairro: Loteamento J B Julião, Guarujá/SP, CEP 11443-460, foi certificado que: “Certificamos que constam débitos em aberto registrados em nome de MAHER CHAER(estrangeiro), portador do CPF no \*\*\*477058- \*\*, atual ocupante em relação ao imóvel acima identificado, relativos às receitas patrimoniais administradas pela Secretaria do Patrimônio da União devidas até a presente data. Fica ressalvado o direito da Secretaria do Patrimônio da União de promover o lançamento, realizar a cobrança e, eventualmente, encaminhar para inscrição em Dívida Ativa da União quaisquer dívidas de responsabilidade do atual ocupante/foreiro que vierem a ser apuradas.”; **15.** Conforme consulta realizada em 06/09/2024 no site da Secretaria do Patrimônio da União – SPU – Consulta Dados Financeiros – foi obtida a Relação com 34 Débitos no valor total de R\$

3.222,81 (três mil, duzentos e vinte e dois reais e oitenta e um centavos); **16.** Conforme consulta realizada em 06/09/2024 no site da Secretaria do Patrimônio da União – SPU – Consulta Dados Cadastrais – Incluído CAD MASSA: 00/00/0000 – Informações Gerais – GRPU Responsável: GRPU - SAO PAULO – Situação: EM USO – Conceituação: MARINHA – Número do Processo: 10880.045730/90-37 – Tipo Terreno: LOTE - Qtde. Fotos do Terreno: Não Informado – Número Cartografia SPU: Não Informado – Número Coordenadas UTM: 00000000000000000000 – Características Técnicas - Natureza do Terreno – URBANO – Fração do Terreno: 0,0076110 – Área Terreno Total: 11.308,00 m<sup>2</sup> – Área Terreno União: 6.567,00 m<sup>2</sup> – Localização do Imóvel - Tipo de Ocupação – Regular - IMÓVEL SITUADO EM ILHA MARÍTIMA COSTEIRA DE SANTO AMARO - Situação da Área - IMÓVEL NÃO SITUADO EM ÁREA DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA ÁREA NÃO DECLARADA PELA PREFEITURA DE INTERESSE SOCIAL - Endereço Oficial Prefeitura - CAMINHO DAS TARTARUGAS, 186 APTO 51 EDIF CAPRI, LOT J B JULIAO CEP: 11443-460 - GUARUJA, SP - Endereço Adotado pela Comunidade (Informal) não informado – Testadas Logradouro: 000072 - DA ENSEADA - Trecho : 03 - COND COSTAO DAS TARTARUGAS Logradouro: 000073 - CAMINHO DAS TARTARUGAS - Trecho : 00 - LTO PENINSULA – Responsável - CPF / CNPJ \*\*\*477058-\*\* - Nome - MAHER CHAER - Estrangeiro: SIM; **17.** Conforme consulta no site da Secretaria do Patrimônio da União – SPU obtidas do Cadastro de Imóveis da SPU em 06/09/2024 consta Relação com 1 Utilização – Regime: OCUPAÇÃO – Taxa: 2% - Área Utilizada: 6.567,00 m<sup>2</sup> – Início da Utilização: 24/08/2012; **18.** Conforme consulta no site da Secretaria do Patrimônio da União – SPU obtidas do Cadastro de Imóveis da SPU em 06/09/2024 consta Relação com 1 Benfeitoria – Denominação: APTO UNIFAMILIAR – Área Privativa: 254,59 m<sup>2</sup> – Área de Projeção: 0,00 m<sup>2</sup> - Outras Áreas: 0,00 m<sup>2</sup> - Área Total: 254,59 m<sup>2</sup>; **19.** Conforme manifestação do credor fiduciário BANCO SANTADER (BRASIL) S/A – CNPJ nº 90.400.888/0001-42 de fls. 601/607 o extrato do valor da dívida existente em decorrência da alienação fiduciária em garantia constituída, pelo RELATÓRIO DE EVOLUÇÃO CONTRATO de fls. 602/607 os Executados MAHER CHAER – CPF nº 217.477.058-02 e GISELE MARIA DE SOUZA CHAER – CPF nº 258.339.618-82 encontram-se INADIMPLENTES com saldo vencido que corresponde à dívida total para a data de 13/10/2023 no valor de R\$ 461.071,90 (quatrocentos e sessenta e um mil, setenta e um reais e noventa centavos); **20.** Conforme manifestação do credor fiduciário BANCO SANTADER (BRASIL) S/A – CNPJ nº 90.400.888/0001-42 de fls. 713/714 foi informado que: “Ademais, o banco promoveu todos os atos e providências relacionadas a Lei 9.514/97, mas enfrenta os mesmos obstáculos desta carta precatória, não conseguindo consolidar a propriedade, por conta dos altos débitos relacionado ao imóvel (condomínio e IPTU).”; **21.** Conforme e-mail de fls. 742 da 03ª. Vara Cível do Foro Regional VIII – Tatuapé foi juntada às fls. 743 cópia da decisão de fls. 455 proferida nos autos do processo de cumprimento de sentença nº 1006379-28.2014.8.26.0008/01, em trâmite perante o Juízo Deprecante da 03ª. Vara Cível do Foro Regional VIII – Tatuapé da Comarca de São Paulo, em que restou decidido que: “Fls. 412/421: dada a natureza da dívida, propter rem, o imóvel como um todo deverá ser levado a leilão para quitação da dívida condominial, certo que o arrematante deverá ficar desobrigado de qualquer dívida do imóvel.”; **22.** 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, SPU – Secretaria do Patrimônio da União, bem como outros órgãos públicos e perante particulares; **23.** Conforme manifestação de fls. 801/802 o Condomínio Exequente informa que o total da dívida para fins de leilão a ser realizado é de R\$ 933.404,63 (novecentos e trinta e três mil,

quatrocentos e quatro reais e sessenta e três centavos), para o mês de outubro de 2024, conforme planilha de fls. 803/805; **24.** Em conformidade com o item 413, do Capítulo XX, da Subseção XV, das Normas de Serviço Cartórios Extrajudiciais da Corregedoria Geral de Justiça do Tribunal de Justiça de São Paulo – NSCGJTJSP – Caso haja(m) indisponibilidades de qualquer natureza averbadas na certidão imobiliária, a(s) mesma(s) não impede(m) o registro da alienação judicial do imóvel oriundo do presente leilão, sendo consignado a prevalência da alienação judicial em relação à restrição oriunda de outro juízo ou autoridade administrativa a que foi dada ciência da execução e do ato de expropriação.

**DA VERIFICAÇÃO DOS DIREITOS OBJETO DO LEILÃO** - Constitui ônus dos interessados em participar da hasta pública examinar os autos da presente **Carta Precatória – processo nº 1010698-97.2019.8.26.0223 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



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 **MAHER CHAER** – CPF nº 217.477.058-02, **GISELE MARIA DE SOUZA CHAER** – CPF nº 258.339.618-82, **BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A** – CNPJ nº 90.400.888/0001-42, **HORIZONTE TEXTIL LTDA.** – CNPJ nº 00.492.142/0001-13, **IVONETE RIBEIRO DE CASTRO** - CPF nº 110.872.798-01, **BANCO MERCANTIL DO BRASIL S.A.** – CNPJ nº 17.184.037/0001-10, **SPU – SECRETARIA DO PATRIMÔNIO DA UNIÃO, EVENTUAIS OCUPANTES DO IMÓVEL, PREFEITURA MUNICIPAL DE GUARUJÁ/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 haver recurso pendente de julgamento quando da elaboração do presente edital, por se tratar de carta precatória recomendasse aos interessados verificarem os autos do processo em trâmite perante o Juízo Deprecante na 03ª. Vara Cível do Foro Regional VIII – Tatuapé da Comarca de São Paulo, processo nº 1006379-28.2014.8.26.0008/01. 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, Secretaria do Patrimônio da União – SPU, Prefeitura Municipal do Imóvel 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.

SCIM v.2.7 2da4d910 - Usuário giulia.martinez em 11/11/2024 14:34:43

| C.T.M. - Cadastro imobiliário - Todas as inscrições          |                                            |                         |                                                         |
|--------------------------------------------------------------|--------------------------------------------|-------------------------|---------------------------------------------------------|
| Filtros (+) Zona: 3   Setor: 0480   Lote: 342   Unidade: 043 |                                            |                         |                                                         |
| Página 1 de 1   Total de 1 registros                         |                                            |                         |                                                         |
| Inscrição                                                    | Proprietário                               | Compromissário / Outros | Endereço                                                |
| 3.0480.342.043                                               | MAHER CHAER<br>GISELE MARIA DE SOUZA CHAER |                         | TARTARUGAS CAMINHO DAS, NUM: 00186, EMPL: 00186 - 00 51 |
| << Anterior   Próxima >>                                     |                                            |                         |                                                         |

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO SPOLON e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 29/11/2024 às 12:04 , sob o número WGJAJA24702374397. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1010698-97.2019.8.26.0223 e código zWoRCgfp.