

## EDITAL DE PRAÇA JUDICIAL

**Edital de 1ª e 2ª Praças** - de bem imóvel e para intimação do Requerido: **IGUATEMI EMPREENDIMENTOS COMÉRCIO DE IMÓVEIS E REP. LTD**, da terceira interessada **SOLAR EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, ROBERTO MENDES DE ANDRADE e demais interessados**, a cerca das praças eletrônicas designadas, expedido nos autos da **AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER-NÃO FAZER**, Processo nº **0010543-05.2005.8.26.0223**, em trâmite na **3ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DO GUARUJÁ - SP**, proposta pelos Requerentes **SÉRGIO ELIA JÚNIOR e SIMONE AVILA SPADOTTO ELIA**.

O Dr. **GUSTAVO GONÇALVES ALVAREZ MM.** Juiz de Direito da **3ª Vara Cível do Foro da Comarca do Guarujá -SP**, na forma da lei, nos termos do Art. 881, § 1º do CPC, **FAZ SABER** que levará a praça o bem abaixo descrito, através do portal de leilões on-line da **ROSSI LEILÕES** ([www.rossileiloes.com.br](http://www.rossileiloes.com.br)), nas condições seguintes:

**1 - DESCRIÇÃO DO IMÓVEL - DIREITOS POSSESSÓRIOS DO TERRENO**, na Rua Parque, no Guarujá, medindo 10,00 metros de frente para a referida rua do Parque, do lado direito mede 27,80 metros, onde confronta com o Edifício Gaivota ( antes com Paulo Suplicy), do lado esquerdo mede 30,50 metros e confronta com o Edifício Amaralina, e, nos fundos mede 8,25 metros, confrontando com o Edifício Piavu, com a área total um prédio com quatro pavimentos, composto de sub solo e três andares tipo, com um total de 24 suites, conforme descrição as fls. 13 do processo. **Consta no laudo de avaliação** (fls. 303/323) ser um prédio comercial de até três andares com um subsolo e um térreo. No subsolo estão localizadas as vagas de garagens, no térreo encontram-se uma recepção, seis suites, uma cozinha, uma pequena área externa, uma escadaria de entrada e uma de acesso aos demais andares. No primeiro e segundo andar estão as demais suites, totalizando 24 suites e no terceiro andar encontra-se uma área coberta com algumas mesas e cadeiras e uma área descoberta com uma piscina e churrasqueira. Possuindo a área total construída de 992,00 m². **Cadastro da Prefeitura Municipal do Guarujá nº 0-0021-012-000. Não possui matrícula no CRI Guarujá.**

**OBSERVAÇÃO 1:** *Conforme artigo 843 do CPC, tratando-se de penhora de bem indivisível, o equivalente à quota-parte do coproprietário ou do cônjuge alheio à execução recairá sobre o produto da alienação do bem.*

**OBSERVAÇÃO 2:** *Nos termos do artigo 843§ 1ª, do CPC, é reservado ao coproprietário ou ao cônjuge não executado o direito de preferência na arrematação do bem em igualdade de condições. Se houver mais de um pretendente, proceder-se-á a licitação entre eles, tendo preferência, em caso de igualdade de oferta, o comjuge, o companheiro, o descentende, na ordem ( artigo 876 §6º CPC).*

**VISITAÇÃO:** Constitui ônus dos interessados em participar da praça vistoriar o imóvel a ser apregoado antes da arrematação. As visitas deverão ser agendadas mediante solicitação formal via e-mail - [ugo@rossileiloes.com.br](mailto:ugo@rossileiloes.com.br) / [juridico@rossileiloes.com.br](mailto:juridico@rossileiloes.com.br) ou via telefone (11)5594-7785.

**2 - AVALIAÇÃO TOTAL DO BEM:** R\$ 1.860.000,00 (20 fev 2017) – Valor este que atualizado até agosto de 2021 é de R\$ 2.239.480,50 (dois milhões duzentos e trinta e nove mil quatrocentos e oitenta reais e cinquenta centavos).

**3 - DATAS DAS PRAÇAS – 1ª Praça começa em 04/10/2021 às 11h00min, e termina em 07/10/2021 às 11h00min; 2ª Praça começa em 07/10/2021 às 11h01min, e termina em 28/10/2021 às 14h00min.**

**4 - CONDIÇÕES DE VENDA** - Será considerado arrematante aquele que der lance igual ou superior ao **valor da avaliação (1ª Praça)**, ou aquele que der lance de valor igual ou superior a **70% da avaliação (2ª Praça)**, não sendo admitido lance vil, nos termos do artigo 891§ único do CPC. Durante a alienação, os lances deverão ser oferecidos diretamente no sistema de alienação judicial eletrônica, no portal de leilões – [www.rossileiloes.com.br](http://www.rossileiloes.com.br) regulamentado pelo provimento CSM 1625/2009 do TJ-SP. O leilão será presidido pelo Leiloeiro Público Oficial UGO ROSSI FILHO, inscrito na JUCESP sob o n.º 394, que levará a público o pregão de venda e arrematação.

**RECURSOS:** não consta dos autos haver recursos pendentes de julgamento.

**DÉBITOS FISCAIS:** Consta débitos de IPTU no valor de R\$ 2.178.774,94 (dois milhões cento e setenta e oito mil setecentos e setenta e quatro reais e noventa e quatro centavos).

**DÉBITOS DA AÇÃO:** Consta em fls. 265 o débito de R\$ 2.290.569,80 (dois milhões duzentos e noventa mil quinhentos e sessenta e nove reais e oitenta centavos), valor este que caberá ao **Requerente** apresentar nos autos e para o Leiloeiro no e-mail [juridico@rossileiloes.com.br](mailto:juridico@rossileiloes.com.br) o valor atualizado em até 5 dias úteis antes do início do praceamento.

**5 - DA PUBLICAÇÃO DO EDITAL** - Conforme artito 887 § 2º do CPC, o edital será publicado eletronicamente no site do gestor, qual seja , [www.rossileiloes.com.br](http://www.rossileiloes.com.br) , podendo constar fotos e descrição detalhada dos imóveis a ser apregoados, e, será afixado em local de costume e publicado em jornal de grande circulação, em conformidade com o disposto no artigo 887 § 3º do CPC.

**6 - DO CADASTRAMENTO:** O cadastramento deverá ser feito pelo interessado diretamente no sítio acima citado.

**7 – DO PAGAMENTO DO LANCE** : O preço do bem arrematado deverá ser depositado através de **guia de depósito judicial do Banco do Brasil** gerada no site: <https://portaldecustas.tjsp.jus.br/portaltjsp/login.jsp>, respectivamente, **no prazo de até 24 horas da realização da praça**. Em até 5 horas após o encerramento da praça, cada arrematante receberá e-mail com instruções para depósito (Art. 884, IV do CPC). Os pagamentos feitos pelo arrematante pertencerão ao exequente até o limite de seu crédito, e os subsequentes, ao executado. Não comprovado os pagamentos em qualquer das hipóteses no prazo supra, o leiloeiro declarará de plano como vencedor o seguindo colocado e comunicará o juízo sem prejuízo da aplicação de multa equivalente a 20 % (vinte por cento) do valor do lance ao remisso, bem como da aplicação da senção prevista em Lei e, penalidade prevista np artigo 358 do Cógido Penal.

**8 - DA ARREMATAÇÃO PELO EXEQUENTE:** Se o exequente desejar arrematar os bens poderá fazê-lo por conta e em razão de seu crédito nos termos do artigo 892 do CPC. **Neste caso a comissão do leiloeiro fica arbitrada em 5% (cinco por cento) que deverá ser paga á vista em 24 horas diretamente ao leiloeiro**

**9 - COMISSÃO DO LEILOEIRO** - 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação (não incluso no valor do arremate), e deverá ser paga mediante DOC, TED ou depósito em dinheiro, no prazo de até 01 (um) dia útil a contar do encerramento da praça na conta do Leiloeiro Oficial: **Ugo Rossi Filho CPF 073.597.398-96, Banco Itaú, Agência 3004, C/C 00089-3** (Art. 884, parágrafo único do CPC e Art. 24, parágrafo único do Decreto nº 21.981/32).

**10- DO PARCELAMENTO** - Na ausência de lances para pagamento à vista, serão admitidas propostas escritas de arrematação parcelada, (obrigatoriamente encaminhadas via sistema do site, nos termos do Art. 22, parágrafo único da Resolução nº 236 do CNJ).

Na proposta de aquisição do bem, o valor não poderá ser inferior ao acima descrito que e será necessário constar um sinal não inferior a 25% do valor do lance à vista e o saldo podendo ser parcelado em até 30 meses, mediante correção mensal pelo índice do E. TJ/SP. Irá prevalecer a proposta de maior valor, que estarão sujeitas a apreciação pelo MM. Juízo da causa (Art. 891, Par. único, Art. 895, § 1º, § 2º, § 7º e § 8º do CPC, e prazos conforme AI 2132770-30.2017.8.26.0000 do TJ/SP). No caso de atraso no pagamento de qualquer das prestações, incidirá multa de dez por cento (10%) sobre a soma da parcela inadimplida com as parcelas vincendas. O inadimplemento autoriza o exequente a pedir a resolução da arrematação ou promover, em face do arrematante, a execução do valor devido, devendo ambos os pedidos serem formulados nos autos da execução em que se deu a arrematação. Em caso de resolução da arrematação perderá o arrematante o valor dado a título de sinal em favor do exequente no termos do artigo 39 da lei 21.981/1932 e será por ele devida a comissão do leiloeiro. **A apresentação das propostas de parcelamento não suspende o leilão.** Havendo mais de uma proposta de pagamento parcelado em diferentes condições, o juiz decidirá pela mais vantajosa, assim compreendida, sempre, a de maior valor e menor prestações. Se iguais condições, o leiloeiro apresentará em juízo e o magistrado decidirá pela formulada em primeiro lugar que será certificada pelo Leiloeiro. Independente do parcelamento do lance, a comissão do leiloeiro público será paga à vista. Os pagamentos feitos pelo arrematante pertencerão ao exequete até o final de seu crédito, o eos subseqüentes, ao executado.

**11 - DO CANCELAMENTO/SUSPENSÃO DA PRAÇA APÓS A PUBLICAÇÃO DO EDITAL** - Em caso de acordo ou adjudicação do bem, o devedor pagará ao leiloeiro oficial a comissão de até 2% do valor da avaliação.

**12- DÉBITOS e OBRIGAÇÕES DO ARREMATANTE** - Nos termos do § Único do Artigo 130 do CNT, **os débitos tributários de caráter *propter rem* que incidirem sobre o imóvel ficarão sub-rogados sobre o preço da arrematação.** O bem será alienado em caráter “ Ad corpus” e no estado de conservação em que se encontra. Correrão por conta do arrematante as despesas e os custos relativos à desmontagem, desocupação e quaisquer outros custos provenientes de sua aquisição. Fica a cargo do interessado a verificação documental, de gravames/credores e de área, sob responsabilidade do arrematante, bem como de eventual regularização que se faça necessária. Fica a cargo do interessado a apuração de todos e quaisquer ônus que recaiam sobre o bem. Os atos necessários para a expedição de carta de arrematação, registro, ITBI, imissão na posse e demais providências serão de responsabilidade do arrematante (Art. 901, "caput", §§ 1º e 2º e Art. 903 do CPC). **Os valores de avaliação e débitos serão atualizados até a data da efetiva praça.** Em caso de inadimplemento, tal informação será encaminhada ao MM. Juízo competente para a aplicação das medidas legais cabíveis.

**13 - COMPOSIÇÃO / DEPÓSITO:** Se as partes ou qualquer interessado, após a publicação do edital, a qualquer momento comporem-se ou ainda, depositar o valor do débito total ou parcialmente, adquirir os direitos etc., antes da data da praça, em seu curso ou após o certame, será devida por que causou o acordo ou depósito, **o ressarcimento de todas despesas incorridas com o leilão ao Leiloeiro fixando-se o valor mínimo de R\$ 1.000,00 (mil reais) e no máximo de R\$ 10.000,00 ( dez mil reais).** Ocorrendo o acordo ou remição após o término do leilão, aplicar-se-á termos do § 3º do artigo 7º da Resolução 236/2016 do Conselho Nacional de Justiça.

**14 - DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS** - Mais esclarecimentos poderão ser obtidos pessoalmente perante o Ofício onde estiver tramitando a ação, ou no escritório do leiloeiro, localizado na Avenida Avenida Fagundes Filho, 191, Ed. Houston 4º andar, São Paulo - SP, ou ainda, pelo telefone (11) 5594-7785 e e-mail: [ugo@rossileiloes.com.br](mailto:ugo@rossileiloes.com.br) Para participar acesse [www.rossileiloes.com.br](http://www.rossileiloes.com.br)

Ficam os Requeridos **IGUATEMI EMPREENDIMETOS COMÉRCIO DE IMÓVEIS E REP. LTD**, dos terceiros interessados **SOLAR EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, ROBERTO MENDES DE ANDRADE, PREFEITURA DO GUARUJÁ e demais interessados**, **INTIMADOS** das designações supra, caso não seja (m) localizado (a) (s) para a intimação pessoal/ postal. Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da Lei e atenderá ao disposto no inciso I, do artigo 889 da Lei 13.105/2015 (NCPC).

São Paulo, 12 de agosto de 2021.

Eu, \_\_\_\_\_, Escrevente Digitei,

Eu, \_\_\_\_\_, Escrivã(o) Diretor (a), Subscrevi.

---

**DR. DANIEL SERPENTINO**  
JUIZ DE DIREITO