

**3ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL DO TATUAPÉ DA COMARCA DA  
CAPITAL/SP**

O **Dr. Luis Fernando Nardelli**, MM. Juiz de Direito da 3ª Vara Cível do Foro Regional do Tatuapé da Comarca de São Paulo/SP, **FAZ SABER**, a todos quanto possam interessar que será realizado leilão público conduzido pelo Leiloeiro Oficial **EDUARDO JORDÃO BOYADJIAN, JUCESP nº 464**, por meio do portal [www.hastavip.com.br](http://www.hastavip.com.br), nos termos deste **EDITAL DE LEILÃO**, abaixo estabelecidos:

**PROCESSO nº: 0009598-81.2005.8.26.0008** - Ação de Rescisão de Contrato c/c Inexigibilidade de Título de Crédito

**EXEQUENTE: APTA LARAMA ASSESSORIA E NEGÓCIO IMOBILIÁRIOS LTDA.**, CNPJ: 61.459.853/0001-93, por seu representante legal

**EXECUTADA: CONSTRUITI ENGENHARIA E PROJETOS LTDA.**, CNPJ: 00.441.377/0001-86, por seu representante legal **e demais coobrigados**

**INTERESSADOS:**

- **Prefeitura de Guarulhos/SP**
- **Prime Administração e Empreendimentos Ltda.**, CNPJ: 84.722.008/000-51, na pessoa de seu representante legal (**proprietária do imóvel**)
- **Casa Forte Imóveis, Administração e Incorporadora Ltda.**, CNPJ: 47.699.053/0001-06, na pessoa de seu representante legal (**antiga proprietária do imóvel**)
- **24ª Vara Cível do Foro Central da Comarca da Capital/SP, processo nº 0204398-27.2005.8.26.0100** (**penhora no rosto dos autos**)

**1º LEILÃO:** Início em **27/05/2022**, às **16:00hs**, e término em **30/05/2022**, às **16:00hs**. **LANCE MÍNIMO: R\$ 2.041.109,83**, atualizado pela Tabela Prática do TJ/SP, para fevereiro de 2022. Não havendo lance, seguirá sem interrupção ao:

**2º LEILÃO:** Início em **30/05/2022**, às **16:01hs**, e término em **20/06/2022**, às **16:00hs**. **LANCE MÍNIMO: R\$ 1.224.665,89**, correspondente a **60%** do valor da avaliação atualizado.

**DESCRIÇÃO DO BEM: UM TERRENO, CONSTITUÍDO POR PARTE DO CONJUNTO DOS LOTES N°S 01, 02, 03, 04, 05 E 06 DA QUADRA "Z", DO LOTEAMENTO DENOMINADO "RESIDENCIAL PARQUE CUMBICA" PERÍMETRO URBANO DO DISTRITO, MUNICÍPIO DESTA CIDADE;** medindo 80,90m (oitenta metros e noventa centímetros) de frente para a Estrada Guarulhos Bonsucesso; do lado direito de quem da referida estrada olha para o imóvel mede 27,50m (vinte e sete metros e cinquenta centímetros), confrontando com uma gleba de terras de propriedade de Maria de Oliveira F. Mobilize; do lado esquerdo mede 27,50m (vinte e sete metros e cinquenta centímetros) confrontando ainda com o lote n° 7 da mesma quadra "z" de propriedade de Cobansa Construtora Comercial Bandeirantes, tendo como compromissária Concrelix S/A Engenharia de Concreto; e, nos fundos mede 80,90m (oitenta metros e noventa centímetros) confrontando o remanescente da área de propriedade de Alfa I - Empreendimentos Comerciais e Imobiliários Ltda., encerrando a área de 2.128,83m<sup>2</sup> (dois mil, cento e vinte e oito metros e oitenta e três decímetros quadrados. // AV. 3 - Averbação para constar que a Estrada Guarulhos Bonsucesso atualmente se denomina Avenida Papa João Paulo I. **Consta do Laudo de Avaliação (fls. 1.076/1.109):** O imóvel está localizado na Av. Papa João Paulo I, 5763, Jd. Bonsucesso, Guarulhos/SP. O terreno não possui edificações, encontra-se murado, com fechamento frontal em blocos de concreto. **Matrícula: 95.639 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Guarulhos/SP. ÔNUS:** A **PENHORA** do bem encontra-se às fls. 1.007 dos autos, bem como na **AV. 6** da matrícula. Consta, na **AV. 5, BLOQUEIO** da matrícula para impedir eventuais alienações do imóvel, cuja ordem deriva desta demanda. *De acordo com as rs. decisões de fls. 428 e 708, houve a declaração de fraude à execução para o referido imóvel em razão das vendas realizadas às empresas Casa Forte e Prime, descritas no rol de interessados deste edital de leilão.* Consta, às fls. 947/954 e 1.040/1.041, **PENHORA NO ROSTO DOS AUTOS** derivada do processo n° 0204398-27.2005.8.26.0100, da 24ª Vara Cível do Foro Central da Comarca da Capital/SP, tendo como parte exequente o Fundo de

Investimento em Direitos Creditórios Não-Padronizados PCG-Brasil Multicarteira, no valor de R\$ 593.189,99, para agosto/2015. **CONTRIBUINTE nº:** 092.63.35.0399.00.000; em pesquisa realizada em 09/03/2022, há **débitos fiscais** no valor total de R\$ 12.710,45, considerando ainda R\$: 6.176,17 referentes ao exercício de 2022. **DEPÓSITÁRIO:** Prime Administração e Empreendimentos Ltda. **Avaliação:** R\$ 1.605.000,00, em junho de 2017.

**Débito da ação: R\$ 919.091,55**, em julho de 2021, a ser atualizado até a data da arrematação.

**I - OBRIGAÇÕES E DÉBITOS:** O bem será vendido no estado de conversação em que se encontra, sem garantia, constituindo ônus do interessado, verificar suas condições, antes das datas designadas para a alienação. As despesas e os custos relativos à sua transferência patrimonial, correrão por conta do arrematante. A hipoteca e as penhoras serão extintas com a arrematação, de modo que o arrematante não será obrigado a pagar nenhum valor referente a elas. Débitos tributários e condominiais (*propter rem*) serão sub-rogados no valor da arrematação (art. 130, *caput* e parágrafo único, CTN e art. 908, § 1º, CPC), os quais ficam a cargo dos interessados em pesquisar e confirmar diretamente nos órgãos competentes, bem como eventual saldo remanescente destes débitos serão arcados pelo arrematante, salvo expressa determinação em contrário.

**II - PUBLICAÇÃO DO EDITAL E LEILOEIRO:** O edital, com fotos e a descrição detalhada do imóvel a ser apregoado, será publicado na rede mundial de computadores, no portal [www.hastavip.com.br](http://www.hastavip.com.br) (art. 887, §2º, do CPC), local em que os lances serão ofertados, e será conduzido pelo Leiloeiro Oficial, **Sr. Eduardo Jordão Boyadjian**, matriculado na JUCESP nº 464, na MODALIDADE ELETRÔNICA.

**III - PAGAMENTO DA ARREMATAÇÃO:** **a) À VISTA:** Por meio de guia de depósito judicial, no prazo de até 24hs, após o encerramento do leilão, a ser emitida pelo Leiloeiro e enviada por e-mail ao arrematante, sendo que o pagamento à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado; **b) PARCELADO (art. 895, CPC):** As propostas para pagamento parcelado devem atender aos requisitos da lei e devem ser enviadas antes do início de cada pregão para o Leiloeiro, no e-mail [contato@hastavip.com.br](mailto:contato@hastavip.com.br), a serem apreciadas diretamente pelo MM. Juízo; e, **c) PELOS CRÉDITOS (art. 892, §1º, CPC):** Se o exequente arrematar os bens e for o único

credor, não estará obrigado a exibir o preço, mas, se o valor dos bens exceder ao seu crédito, depositará a diferença, no prazo de 3 dias, sob pena de tornar-se sem efeito a arrematação.

**IV - COMISSÃO E SEU PAGAMENTO:** A comissão do Leiloeiro será de 5% sobre o valor da arrematação, no prazo de 24hs após o encerramento do leilão, que **não** está incluído no valor do lance, por meio de **depósito judicial**. Na hipótese de acordo ou remissão após a realização da alienação, o Leiloeiro fará jus a comissão de 5% sobre o valor da arrematação (art. 7º, § 3º da Res. CNJ nº 236/2016).

**V - FALTA DE PAGAMENTO:** O não pagamento do preço do bem arrematado e da comissão do Leiloeiro, no prazo aqui estipulado, configurará desistência ou arrependimento por parte do arrematante, podendo este ser impedido de participar de novos leilões judiciais (art. 897, CPC), bem como obrigado a pagar o valor da comissão devida ao Leiloeiro, conforme aqui estabelecido.

**VI - CIENTIFICAÇÃO:** Para fins do quanto disposto no art. 889, e seu parágrafo único, do CPC, ficam cientes as partes, seus respectivos cônjuges ou companheiros, e interessados acima informados ou não, os quais não poderão alegar desconhecimento diante de sua publicidade no sítio eletrônico informado.

Todas as regras e condições gerais de venda do bem e do Leilão estão disponíveis no Portal [www.hastavip.com.br](http://www.hastavip.com.br).

*Este certame é regido pelas normas e penas previstas no Código de Processo Civil, Código Penal, Resolução CNJ nº 236/2016, Decreto nº 21.981/1932 e demais normas aplicáveis, em especial no que diz respeito à inadimplência, desistência, tentativa de impedir ou atrapalhar o certame e reparação de danos.*

*Não constam comunicado nos autos demais débitos, recurso ou causa pendente de julgamento sobre o bem imóvel penhorado até a presente data.*

Eu, \_\_\_\_\_, diretor(a), conferi.

São Paulo, 09 de março de 2022.

**Dr. Luis Fernando Nardelli**

Juiz de Direito