

3ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL VIII – TATUAPÉ DA COMARCA DE SÃO PAULO/SP

O **Dr. Luis Fernando Nardelli**, MM. Juiz de Direito da 3ª Vara Cível do Foro Regional VIII - Tatuapé da Comarca de São Paulo/SP, **comunica a todos que possam se interessar** que será realizado **leilão público conduzido** pelo Leiloeiro Oficial **EDUARDO JORDÃO BOYADJIAN, JUCESP nº 464**, por meio do site www.hastavip.com.br, com base nos termos deste **EDITAL DE LEILÃO**:

Processo nº: 0009598-81.2005.8.26.0008 – Cumprimento de Sentença.

Exequente: APTA LARAMA ASSESSORIA E NEGÓCIO IMOBILIÁRIOS LTDA., CNPJ: 61.059.853/0001-93, na pessoa de seu representante legal

Executado: 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;**
- **Ocupante do imóvel;**
- **4ª Vara Cível de Guarulhos, processo nº0042481-58.2018.8.26.0224.**

1º Leilão

Início em **19/09/2022**, às **14:30hs**, e término em **22/09/2022**, às **14:30hs**.



LANCE MÍNIMO: R\$ 2.141.307,11, atualizado pela Tabela Prática do TJ/SP, para julho de 2022.

Caso não haja lance, seguirá sem interrupção ao:

2º Leilão

Início em **22/09/2022**, às **14:31hs**, e término em **13/10/2022**, às **14:30hs**.



LANCE MÍNIMO: R\$ 1.284.784,26, correspondente a **60%** do valor da avaliação atualizado.

Descrição do Bem

UM TERRENO, CONSTITUÍDO POR PARTE DO CONJUNTO DOS LOTES NºS 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 nº 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 2.128,83m²** (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.

Informações do Laudo de Avaliação (fls. 1.301/1332 dos autos digitais - Laudo): 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. 1.214 dos autos digitais, 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. 600 e 870, 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 nº 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. Consta, na fl. 1.965, **PENHORA NO ROSTO DOS AUTOS** derivada do processo nº 0042481-58.2018.8.26.0224 da 4ª Vara Cível de Guarulhos.

CONTRIBUINTE¹ nº: 092.63.35.0399.00.000 (Fl. 1.962); conforme informação prestada à fl. 1.962, **há débitos fiscais** no valor total de R\$ 15.401,77. **DEPOSITÁRIO:** Prime Administração e Empreendimentos Ltda.

Avaliação: R\$ 1.605.000,00, em junho de 2017.

Débito da ação: R\$ 1.253.288,42, em agosto de 2022, a ser atualizado até a data da arrematação.

1

Obrigações e débitos

Verificação de condições do bem

O bem será vendido no estado de conservação em que se encontra, sem garantia, **constituindo ônus do interessado, verificar suas condições**, antes das datas designadas para a alienação.

Transferência do bem

As despesas e os custos relativos à sua transferência patrimonial, correrão por conta do arrematante

Hipoteca e penhoras

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

Pendências

O arrematante arcará com os débitos pendentes que recaiam sobre o imóvel, inclusive o condomínio, caso o valor da arrematação não seja suficiente para quitá-lo, respondendo por eventuais diferenças (art. 1.345 CC), salvo disposição em contrário.

IPTU, taxas e impostos

Serão sub-rogados no valor da arrematação nos termos do art. 130, "caput" e parágrafo único, do CTN.

2

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 (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


3

Pagamento da Arrematação

O pagamento da arrematação pode ser feito das seguintes formas:

**À vista****Parcelado****Por crédito**

a) À vista: Em até 24hs após o encerramento do leilão, através de guia de depósito judicial emitida pelo Leiloeiro e enviada por e-mail ao arrematante.

 **Observação:** 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 ser enviadas antes do início de cada pregação para o Leiloeiro, no e-mail contato@hastavip.com.br, para serem analisadas pelo MM. Juízo.

c) Pelos Créditos (art. 892, §1º, CPC): Se o exequente arrematar os bens e for o único credor, não é obrigado a exibir o preço. Porém, se o valor do bem exceder ao seu crédito, deve depositar a diferença, em até 3 dias, sob pena de tornar sem efeito a arrematação.

4 **Comissão e Pagamento**

Valor da comissão do Leiloeiro: A comissão 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 **boleto bancário**.

5 **Falta de pagamento**



Atraso no 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



Consequências: Nestes casos, o arrematante pode ser impedido de participar de novos leilões judiciais (art. 897, CPC), e obrigado a pagar o valor estabelecido de comissão ao Leiloeiro.

6 **Conhecimento sobre o Leilão**

Para os fins do art. 889 do CPC, as partes, seus cônjuges ou companheiros, e interessados informados no início (ou não), ficam cientes deste Edital e não poderão alegar desconhecimento diante de sua publicidade no site informado.

Regras e condições: Todas as regras e condições gerais de venda do bem e do Leilão estão disponíveis no site www.hastavip.com.br.

Observações

• **Regras do leilão:** Este certame é regido pelas normas e penas previstas no Código de Processo Civil, Código Penal, Resolução CNJ nº 236/2016, Decreto nº 16.548/1932 e demais normas aplicáveis, em especial, quanto à inadimplência, desistência, tentativa de impedir ou atrapalhar o certame e reparação de danos.

- **Pendências:** Não constam nos autos informações sobre outros débitos, recursos ou causas pendentes de julgamento sobre o bem imóvel penhorado até a presente data.

Eu, _____, diretor(a), conferi.



São Paulo, 31 de agosto de 2022.

Dr. Luis Fernando Nardelli

Juiz de Direito