

4ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE AMERICANA/SP

O Dr. **Fabio Rodrigues Fazuoli**, MM. Juiz de Direito da 4ª Vara Cível do Foro da Comarca de Americana/SP, **comunica a todos que possam se interessar** que será realizado **leilão público conduzido** pelo Leiloeiro Oficial **CEZAR AUGUSTO BADOLATO, JUCESP nº 602**, por meio do site www.hastavip.com.br, com base nos termos deste **EDITAL DE LEILÃO**:

PROCESSO nº: 0001161-56.2021.8.26.0019 - cumprimento de sentença.

EXEQUENTE: MONDE SISTEMAS DE INFORMAÇÃO LTDA - CNPJ 10.795.027/0001-71;

EXECUTADOS:

- 1. EHD CONSTRUÇÃO E INCORPORAÇÃO LTDA** - CNPJ n.º 04.442.614/0001-84;
- 2. CRISTO REI CONSTRUTORA, INCORPORADORA, COMÉRCIO E ADMINISTRAÇÃO LTDA**, CNPJ: 43.800.242/0001-72;
- 3. TRADEINVEST - INVESTIMENTO E DESENVOLVIMENTO S/A**, CNPJ: 13.823.185/0001-86;

INTERESSADOS:

- **1ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE AMERICANA/SP;**
- **3ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE AMERICANA/SP**
- **PREFEITURA DE AMERICANA/SP;**

1º Leilão

Início em 06/05/2024, às 11:30hs, e término em 27/05/2024, às 11:30hs.



LANCE MÍNIMO: R\$ 11.424.933,45, atualizado pela Tabela Prática do TJ/SP, para fevereiro de 2024.

Caso não haja lance, seguirá sem interrupção ao:

2º Leilão

Início em 27/05/2024, às 11:31hs, e término em 17/06/2024, às 11:30 hs.



LANCE MÍNIMO: R\$ 5.712.466,73, correspondente a **50%** do valor da avaliação atualizado.

Descrição do Bem

Imóvel de matrícula nº 122.870 do Cartório de Registro de Imóveis de Americana/SP: Um lote de terreno urbano sob n.º 1A1, da quadra "2", situado no loteamento "JARDIM IMPERADOR", em Americana, medindo e confrontando da seguinte forma: partindo de um ponto onde confronta com o lote 18 e segue em reta pelo alinhamento da Rua Imperador Sétimo Servo numa distância de 6,64 metros, confrontando com as Ruas Imperador Sétimo Servo e Imperador Marco Aurélio; daí segue em reta numa distância de 92,14 metros confrontando com a Rua Imperador Marco Aurélio; daí deflete à esquerda em curva - raio 9,00 metros - numa distância de 21,63 metros, confrontando com as Ruas Imperador Marco Aurélio e Imperador Didi Giuliano, daí deflete à esquerda formando um ângulo interno de 90º e segue em reta numa distância de 80,00 metros, confrontando com os lotes 5 e 18; até encontrar o ponto de partida, onde forma um ângulo interno de 90º, perfazendo uma área superficial de 8,087,97m².

Informações do Laudo de Avaliação (fls. 79 a 108): O Bem em questão possui uma área de 8.807,97 m² e uma área de construção aproximada de 6.400 m². A obra foi realizada da fundação até a 4ª laje, contando hoje com uma área de construção aproximada de 6.400 m². Este projeto estava previsto para ser o Hotel "Comfort Hotel & Convention Americana" com área total construída de 10.350 m².

Matrícula n.º: 122.870 do Cartório de Registro de Imóveis de Americana/SP, fls. 127 a 147.

ÔNUS: A PENHORA do bem encontra-se às fls. 112 dos autos, bem como na **AV. 06** da matrícula. É ônus do arrematante a regularização do imóvel perante os órgãos competentes.

Consta, na **AV.05, PENHORA**, derivada dos autos do proc. n.º 0012458-31.2019.8.26.0019 da 1ª Vara Cível do Foro da Comarca de Americana/SP.

Consta, na **AV.04, AVERBAÇÃO DE EXISTÊNCIA DE AÇÃO**, derivada dos autos do proc. n.º 1010428-11.2016.8.26.0019 da 3ª Vara Cível do Foro da Comarca de Americana/SP.

CONTRIBUINTE¹: Inscrição do Imóvel n.º 25.0071.0491.0000. Em consulta realizada junto a Prefeitura Municipal de Americana/SP, contatou-se a **existência de débitos fiscais** no valor de R\$ 145.921,45. **DEPOSITÁRIO:** o possuidor.

Avaliação: R\$ 9.820.000,00, homologada em 07 de novembro de 2022, fls. 79 a 108 e 163.

Débito da ação: R\$ 342.767,27 em agosto de 2021, a ser atualizado até a data da arrematação, fls. 55, a ser atualizado até a data da arrematação, fls. 55.

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

¹ <https://nfse.americana.sp.gov.br/iptu/consultaimovel.aspx>

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. CEZAR AUGUSTO BADOLATO, JUCESP nº 602**, 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 pregão 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 **depósito judicial**.

Acordo ou remição: Na hipótese de acordo ou remição após a alienação, o Leiloeiro fará jus à comissão de 5% sobre o valor da arrematação. (art. 7º, § 3º da Res. CNJ nº 236/2016).

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.



Americana/SP, 25 de março de 2024.

Dr. Fabio Rodrigues Fazuoli

Juiz de Direito