

23ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL DA COMARCA DE SÃO PAULO/SP

O **Dr. Victor Gambassi Pereira**, MM. Juiz de Direito da 23ª Vara Cível do Foro Central 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 0004762-55.2020.8.26.0100 – Cumprimento de Sentença

Exequente: ASSOCIAÇÃO AMIGOS DO KURUMIN – CNPJ 08.872.672/0001-07;

Executado: KURUMIN ADMINISTRAÇÃO, PARTICIPAÇÃO E ASSESSORIA LTDA – CNPJ 48.875.439/0001-94;

Interessados: WALTER DOUGLAS GERNET (terceiro interessado - fls. 251) – PASSAPORTE AMERICANO Nº 033940520, representado por seu advogado, LUCIANO PIROCCHI – OAB/SP nº 105.695;

PREFEITURA DE ITU/SP;

OCUPANTE DO IMÓVEL.

1º Leilão

Início em **08/07/2024 às 15h00**, e término em **11/07/2024 às 15h00**.



LANCE MÍNIMO: R\$ 462.116,01, atualizado pela Tabela Prática do TJ/SP, para abril de 2024.

Caso não haja lance, seguirá sem interrupção ao:

2º Leilão

Início em **11/07/2024 às 15h01**, e término em **30/07/2024, às 15h00**.



LANCE MÍNIMO: R\$ 231.058,00, correspondente a **50%** do valor da avaliação atualizado.

Descrição do Bem

Um terreno urbano, sem benfeitorias, situado com frente para a Rua Três, constituído pelo lote nº 10 da quadra O, do loteamento denominado "Parque Residencial Kurumin", no bairro Varejão, nesta cidade, medindo de frente 24,50m sendo 18,74m em curva e 5,76 em reta, do lado direito de quem olha da rua para o lote mede 42,04m confrontando com o lote 9 da mesma quadra, do lado esquerdo mede 39,25m, confrontando com o lote 11 da mesma quadra e nos fundos mede 24,00m confrontando com o lote 3 da mesma quadra, encerrando a área de 1.003,65m².

Informações do Laudo de Avaliação (fls. do Laudo): Terreno com A.T. 1.003,65m², sem benfeitorias, localizado no Lote 10 da quadra O, ou Rua Árabe, do Condomínio Fazenda Kurumin na Rodovia Castelo Branco, km75, bairro Varejão em Itu/SP.

O condomínio é composto por 250 lotes, com lotes à partir de 1.000,00m² de área, portaria blindada, sistemas de segurança com câmeras de monitoramento, cercas elétricas sobre os muros, ronda armada e motorizada. Área lazer: piscina de borda infinita, quadra de squash, futebol Society, beach tênis e poliesportiva, sauna, playground, sala de estar com lareira, espaço gourmet, sala de ginástica, hípica com casa de sela e arreio, picadeiro e trilhas para andar a cavalo.

O condomínio possui sistema próprio de coleta, armazenamento e distribuição de água aos lotes e área comum, possui ruas asfaltadas, com rede de coleta de água pluvial, não possui rede de coleta de esgoto.

Nas fls. 299 dos autos, há informação que o bem está desocupado e que não há benfeitorias.

Matrícula: 68.141 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Itu/SP.

ÔNUS: A PENHORA do bem encontra-se às fls. 145 dos autos, bem como na **AV. 02** da matrícula.

CONTRIBUINTE¹ nº: 130076000010000; em pesquisa realizada em maio de 2024, **há débitos fiscais** no valor total de R\$ 391,55 e há débitos inscritos em dívida ativa.

Avaliação: R\$ 452.000,00, em novembro de 2023 (fls. 312)

Débito da ação: R\$ 375.329,43, em maio de 2024, 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 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 **boleto bancário depósito judicial**.

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, 06 de maio de 2024.

Dr. Victor Gambassi Pereira

Juiz de Direito