



ALFA LEILÕES
Especialista em Imóveis

3ª VARA CÍVEL – FORO DE GUARUJÁ

EDITAL DE HASTA PÚBLICA (1ª e 2ª praça) dos direitos possessórios do bem imóvel abaixo descrito, para conhecimento de eventuais interessados e para intimação dos executados: **IGUATEMI EMPREENDIMENTOS COMÉRCIO DE IMÓVEIS E REP. LTDA (CNPJ/ME Nº 46.210.506/0001-26)** representada por seu sócio **ROBERTO MENDES DE ANDRADE (CPF/ME Nº 535.028.178-04)**; bem como dos terceiros interessados: **SOLAR EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA (CNPJ/ME Nº 46.187.464/0001-50)** representado por seus sócios **HELDER JACINTO CANDEIAS DIAS (CPF/ME Nº 065.421.098-54)** e seu cônjuge **KÁTIA CRISTINA SILVA CANDEIAS DIAS (CPF/ME Nº 121.373.498-33)** e **PREFEITURA MUNICIPAL DE GUARUJÁ (CNPJ Nº 44.959.021/0001-04)**.

O MM. Juiz de Direito Dr. Gustavo Gonçalves Alvarez, da 3ª Vara Cível – Foro de Guarujá, Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, na forma da lei, **FAZ SABER**, aos que o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, que, por este Juízo, processam-se os autos da Ação de Obrigação de Fazer, ajuizada por **SÉRGIO ELIA JUNIOR (CPF/ME Nº 030.920.098-54)** e **SIMONE ÁVILA SPADOTTO ELIA (CPF/ME Nº 088.015.988-07)** em face de **IGUATEMI EMPREENDIMENTOS COMÉRCIO DE IMÓVEIS E REP. LTDA (CNPJ/ME Nº 46.210.506/0001-26)** representada por seu sócio **ROBERTO MENDES DE ANDRADE (CPF/ME Nº 535.028.178-04)**, nos autos do **Processo nº 0010543-05.2005.8.26.0223**, e foi designada a venda dos direitos possessórios do bem descrito abaixo, nos termos dos artigos 246 a 280 dos Provimentos nº 50/1989 e 30/2013 da Corregedoria Geral de Justiça/SP que disciplina a Alienação em Leilão Judicial, assim como os artigos 879 a 903 do CPC, e de acordo com as regras expostas a seguir:

01 - IMÓVEL - Localização do Imóvel: Rua do Parque, nº 6, Barra Funda, Guarujá/SP, CEP: 11410-370 - **Descrição do Imóvel:** Um prédio comercial com 995 m² de área construída e 280 m² de área total e seu fundo de comércio, situado na Rua do Parque, no Guarujá, medindo 10,00m de frente para referida Rua do Parque, do lado direito mede 27,80m, onde confronta com o Edifício Gaivota (antes com Paulo Suplicy), do lado esquerdo mede 30,50m e confronta com o Edifício Amaralina, e, nos fundos mede 8,25m, confrontando com o edifício Piavu, com área total de 310,00 metros quadrados.

Dados do Imóvel

Inscrição Municipal nº	0-0021-012-000
-------------------------------	----------------

OBS 01: Foram penhorados 50% dos direitos possessórios em relação ao imóvel, bem como seu fundo de comércio, tendo em vista que a executada é detentora de tais direitos, conforme contrato de Cessão de Direitos às fls. 17/21 (Fls. 282/283; Decisão de Fl. 284; Decisão de fl. 308 e Termo de Penhora fl. 310).

OBS 02: O imóvel possui 995 m² de área construída e 280 m² de área total, tratando-se de um estabelecimento comercial no ramo de hotelaria (pousada). O prédio é constituído de 03 (três) andares, com 01 (um) subsolo e 01 (um) térreo. No subsolo estão localizadas vagas de garagens, no térreo encontram-se uma recepção, 06 (seis) suítes, (01) 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 suítes, totalizando 24 (vinte e quatro) suítes e no terceiro andar encontra-se uma área coberta com algumas mesas e cadeiras e uma área descoberta com uma piscina e churrasqueira (Laudo de Avaliação às fls. 323/343).



OBS 03: O imóvel está localizado na Cidade do Guarujá/SP, conhecida como a “Pérola do Atlântico”, devido às suas belas praias e beleza natural, muito procurada pelos turistas na alta temporada. Sua economia está apoiada na atividade turística, e também possui atividade marítima de lazer, indústria, e uma intensa atividade portuária (Laudo de Avaliação às fls. 323/343).

OBS 04: O imóvel não está matriculado junto ao Cartório de Registro de Imóveis competente, sendo que será de Responsabilidade do Arrematante providenciar o necessário para regularização.

OBS 05: Foi deferida a penhora de 50% dos direitos possessórios e seu fundo de comércio (Decisão de fl. 284 e 308; Termo de Penhora fl. 310), no entanto, será realizado o leilão da integralidade, nos termos do artigo 843 do CPC.

Valor de Avaliação do imóvel: R\$ 1.860.000,00 (Fev/2017 – Laudo de Avaliação às fls. 323-343).

Valor de avaliação atualizado: R\$ 2.483.655,50 (Set/2022). O valor de avaliação será atualizado à época das praças através do índice do E. TJ/SP.

Débitos Tributários: R\$ 2.496.745,88 (Out/2022) – R\$ 2.453.139,13 referente aos Débitos inscritos na Dívida Ativa e R\$ 43.606,75 referente aos Débitos não inscritos na Dívida Ativa (2022). Os débitos tributários são sub-rogados no valor da arrematação (artigo 130, Código Tributário Nacional).

Débito Exequendo: R\$ 3.508.984,99 (Mai/2019 – fls. 512).

02 - A 1ª praça terá início em **18 de novembro de 2022, às 16 horas e 30 minutos, e se encerrará no dia 21 de novembro de 2022, às 16 horas e 30 minutos.** Não havendo lance igual ou superior à avaliação nos 3 (três) dias subsequentes ao início da 1ª Praça, a **2ª Praça seguir-se-á sem interrupção, iniciando-se em 21 de novembro de 2022, às 16 horas e 30 minutos, e se encerrará em 15 de dezembro de 2022, às 16 horas e 30 minutos.** Será considerado arrematante aquele que ofertar o maior lance, **sendo que serão aceitos lances iguais ou superiores** a 70% do valor da avaliação (artigo 891, parágrafo único do CPC). Caso não haja propostas para pagamento à vista, serão admitidas propostas de arrematação parcelada exclusivamente eletrônicas pelo sítio eletrônico da gestora (www.alfaleiloes.com), sendo necessário sinal não inferior a 25% do valor da proposta e o restante em até 30 meses. O saldo devedor (parcelado) sofrerá correção mensal pelo índice do E. TJ/SP e será garantido por hipoteca do próprio bem, quando se tratar de imóveis. Havendo mais de uma proposta todas serão apresentadas para apreciação pelo MM. Juízo da causa, que decidirá pela de maior valor, caso estejam em diferentes condições ou, decidirá pela formulada em primeiro lugar, caso tenham iguais condições.

03 - O leilão será realizado pelo Leiloeiro Público Oficial, Davi Borges de Aquino, matriculado na Junta Comercial de São Paulo sob nº 1.070, através da plataforma Alfa Leilões - Especialista em Imóveis (www.alfaleiloes.com). Todas as regras e condições aplicáveis estão disponíveis no Portal <http://www.alfaleiloes.com> (artigos 12 e 13 da Resolução nº 236/2016, CNJ).

04 - Havendo mais de um pretendente e em igualdade de oferta, o devedor ou respectivo cônjuge, companheiro, dependentes, descendente ou ascendente do executado e coproprietários, terão preferência na aquisição dos bens, nessa ordem (artigos 892, § 2º e 843, § 1º CPC).

05 - Se o exequente arrematar os bens e for o único credor, não estará obrigado a exhibir o preço, mas, se o valor dos bens exceder ao seu crédito, depositará, dentro de 3 (três) dias, a diferença, sob



pena de tornar-se sem efeito a arrematação, e, nesse caso, realizar-se-á novo leilão, à custa do exequente (artigo 892, §1º, CPC).

06 - 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 (artigo 843, CPC).

07 - O preço do bem arrematado deverá ser depositado através de guia de depósito judicial do Banco do Brasil gerada no <https://portaldecustas.tjsp.jus.br/portaltjsp/login.jsp>, respectivamente, no prazo de até 24 horas da realização do leilão. Em até 3 horas após o encerramento do Leilão, cada arrematante receberá um e-mail com instruções para depósito (artigo 884, IV e artigo 892 do CPC).

08 - O arrematante deverá pagar a título de comissão, o valor correspondente a 5% (cinco por cento) sobre o preço de arrematação do bem. Tal valor será devido pelo arrematante ainda que haja a desistência da arrematação, assim como será devido pelo exequente nos casos de adjudicação do bem e pelo executado nos casos de acordo e remição, conforme Condições de Venda e Pagamento do leilão, e deverá ser paga mediante DOC, TED ou depósito em dinheiro, no prazo de até 01 (um) dia útil a contar do encerramento do leilão, na conta bancária do Leiloeiro Oficial: Davi Borges de Aquino, a ser indicada ao interessado após a Arrematação (artigo 884, parágrafo único do CPC, artigo 7º, §§ 3º e 7º da resolução nº 236 do CNJ e artigo 24, parágrafo único do Decreto nº 21.981/32).

09 - Em hipótese alguma será permitida a desistência da arrematação. No caso de não pagamento do valor do bem arrematado, e da comissão devida à do leiloeiro no prazo estipulado, pode configurar fraude em leilão (artigo 358 do Código Penal). Neste caso, o participante responderá civil e criminalmente, ficando ainda obrigado a pagar a comissão de 5% (cinco por cento) do lance ofertado em favor do leiloeiro oficial, a título de multa. Fica nesta hipótese autorizado o leiloeiro a receber e aprovar os lances imediatamente anteriores, desde que obedecidos os limites e regras estabelecidas no presente edital.

10 - 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 as alienações judiciais eletrônicas (artigo 18 da Resolução nº 236/2016, CNJ). Eventuais despesas relativas à desmontagem, remoção, transporte e transferência patrimonial dos bens arrematados correrão por conta exclusiva do arrematante (artigo 29 da Resolução nº 236/2016, CNJ).

11 - O arrematante arcará com eventuais débitos pendentes que recaiam sobre o bem, exceto os decorrentes de débitos fiscais e tributários conforme o artigo 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional, os quais ficam sub-rogados no preço da arrematação.

12 - Havendo pluralidade de credores ou exequentes, os créditos que recaem sobre o bem, inclusive os de natureza *propter rem*, sub-rogam-se sobre o respectivo preço (artigo 908, §1º, do CPC).

13 - A alienação será formalizada por termo nos autos, com a assinatura do juiz, do exequente, do adquirente e, se estiver presente, do executado, ocasião em que a será expedida a carta de alienação e o mandado de imissão na posse, quando se tratar de bem imóvel e a ordem de entrega ao adquirente, quando se tratar de bem móvel (artigo 880, CPC). Os referidos documentos serão expedidos depois de efetuado o depósito ou prestadas as garantias pelo arrematante, bem como realizado o pagamento da comissão do leiloeiro e das demais despesas da execução (artigo 901, § 1º, CPC).



14 - Por uma questão de celeridade, economia e efetividade processual, restando negativo o leilão, já fica o mesmo Leiloeiro autorizado a prosseguir com a venda por intermédio de Alienação Particular (Provimento CSM nº 1496/2008), estabelecendo-se um prazo de 90 dias. Nesta ocasião, havendo propostas de compra do correspondente ativo nos termos do Item 02 deste Edital, estas serão levadas à apreciação e aprovação deste MM Juízo.

15 - DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS: Pessoalmente perante o Ofício onde estiver tramitando a ação, ou no escritório do leiloeiro, localizado na Avenida Paulista, nº 2421, 1º Andar - Bela Vista - CEP 01.311-300 - São Paulo – SP, endereço eletrônico contato@alfaleiloes.com, telefone (11) 3230-1126 e Celular/WhatsApp (11) 93207-1308. A participação neste Leilão Eletrônico deve ser feita pelo sítio eletrônico da Alfa Leilões, no seguinte endereço: www.alfaleiloes.com.

16 - A publicação deste edital supre eventual insucesso nas notificações pessoais e dos respectivos patronos (artigo 889, Parágrafo Único, CPC). Dos autos não consta recursos ou causa pendente de julgamento. Será o presente edital, afixado e publicado na forma da lei.

São Paulo, 20 de outubro de 2022.

Eu, _____, escrevente, digitei.

Eu, _____, Escrivão(ã) – Diretor(a), subscrevi.

DR. GUSTAVO GONÇALVES ALVAREZ
JUIZ DE DIREITO