

EDITAL DE LEILÃO PARA CONHECIMENTO E INTIMAÇÃO DO(S) EXECUTADO(S) E INTERESSADO(S).

A(o) Doutor (a) Caroline Silva Lisboa, M.M^o. Juiz(a) de Direito da Vara Única do Foro de Águas de Lindóia, nos termos dos arts. 879 e seguintes do Código de Processo Civil e Resolução 236/16 do Conselho Nacional de Justiça, faz saber a todos que será realizado Leilão Judicial Eletrônico do(s) bem(ns) abaixo descrito, que será(ão) vendido(s) no estado em que se encontra(m) e os lances serão captados, exclusivamente, conforme contido no presente edital e na plataforma eletrônica www.webleiloes.com.br.

PROCESSO N° 1000483-15.2017.8.26.0035

AÇÃO: EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL – COTA CONDOMINIAL

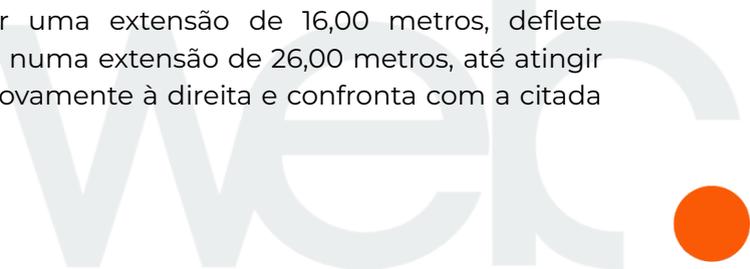
EXEQUENTE(s): HOTEL CAVALINHO BRANCO CONDOMÍNIO (CNPJ/MF N° 51.314.896/0001-14) Advogado(a): Marcelo Silotto (OAB-SP 44.946).

EXECUTADO(s): ESPÓLIO DE ALBANO JOAQUIM SAIAGO SANTOS (CPF/MF N° 609.782.958-20) representado por sua inventariante **PATRÍCIA AYRES LAVOURINHAS** (CPF/MF N° 070.136.628-10) - **Advogado:** Eduardo de Almeida Ferreira (OAB/SP 184.325).

TERCEIRO(s): GIULIANE GUARNIERI SANTOS (CPF/MF N° 281.133.378-90) e **PREFEITURA MUNICIPAL DE ÁGUAS DE LINDÓIA** (CNPJ/MF N° 45.678.000/0001-83).

Consta nos autos haver recursos ou causas pendentes de julgamento: Não há.

(BEM): DIREITOS SOBRE UM APARTAMENTO DE N° 132, LOCALIZADO NO HOTEL CAVALINHO, o referido apartamento ainda não teve a matrícula imobiliária individualizada. A matrícula mãe possui a seguinte descrição: Um prédio próprio para hotel, de tijolos e alvenaria de concreto armado, coberto de telhas, contendo oito pavimentos, prédio esse com frente para o caminho denominado Morro do Pelado, hoje denominado “Praça Cavalinho Branco”, onde tem o número 222, em Águas de Lindóia, desta comarca, localizado de frente ao lago existente ao lado direito daquele caminho, a 46 metros de uma rua existente, portanto anexo ao prédio denominado do “Cavalinho Branco”, contendo a área total de 11.389,30m², com o respectivo terreno que tem as seguintes medidas e confrontações: - quem do caminho do Morro Pelado olha para o imóvel, partindo do Caminho do Morro Pelado, confrontando do lado esquerdo com a área de José Esmar G. Riello, 36,00 metros da frente aos fundos, onde atinge a Rua Curitiba e deflete à direita seguindo em confrontação com a Rua Curitiba, numa extensão de 59,70 metros, onde deflete novamente à direita por 26,00 metros, onde deflete 90,00 à esquerda seguindo por uma extensão de 16,00 metros, deflete novamente à esquerda por 90,00 e segue numa extensão de 26,00 metros, até atingindo novamente a Rua Curitiba, onde deflete novamente à direita e confronta com a citada



Rua Curitiba numa extensão de 130,00 metros, onde deflete novamente à direita e confronta com o lote 17 da quadra A, do loteamento Jardim do Lago e área reservada numa extensão de 62,40 metros, atingindo novamente o Caminho do Morro Pelado, onde deflete novamente à direita numa extensão de 146,00 metros, onde deflete novamente à direita e segue por 34,00 metros, defletindo à esquerda com ângulo de 104,00 e seguindo por uma extensão de 47,00 metros, defletindo novamente à esquerda e seguindo por uma extensão de 25,20 metros, onde volta a atingir o Caminho do Morro Pelado, torna a defletir a direita, seguindo em confrontação com o Caminho do Morro Pelado por 17,40 metros, onde se encontra o ponto de partida, situado no Caminho do Morro Pelado, onde tiveram início e findam essas divisas, e encerram a área total de 11.389,30m². **LOCALIZAÇÃO:** Praça Cavalinho Branco, nº 222 - Cavalinho Branco, Águas de Lindóia - SP, 13940-000. **Matrícula Imobiliária nº 6.522 do Cartório de Registro de Imóveis de Serra Negra/SP (EM ÁREA MAIOR).**

Contribuinte nº 1-02-030-0248-032.

PROPRIEDADE OU DIREITOS: DIREITOS SOBRE UM APARTAMENTO DE Nº 132, LOCALIZADO NO HOTEL CAVALINHO.

OBSERVAÇÃO: O Espólio de Albano Joaquim Saiago Santos, atualmente representado pela inventariante Patrícia Ayres Lavourinhas, adquiriu o apartamento nº 132 do Hotel Cavalinho, todavia não efetuou o registro da compra e venda e a individualização da respectiva matrícula imobiliária (conforme faz prova a petição de fls. 71/82 dos autos Inventário nº 1013246-87.2015.8.26.056 que tramita perante a 2ª Vara da Família e Sucessões da Comarca de Santos).

Ônus: Foi deferida a penhora dos direitos aquisitivos que o Executado possui sobre Apartamento de Nº 132, localizado no Hotel Cavalinho na Decisão de Fls. 236/238, referida penhora encontra-se pendente de registro na Matrícula Mãe nº 6.522 do Cartório de Registro de Imóveis de Serra Negra/SP.

VALOR DE AVALIAÇÃO: R\$130.000,00 (cento e trinta mil reais) em Outubro de 2024, Auto de Avaliação às fls. 367, Homologado às fls. 374.

VALOR DE AVALIAÇÃO ATUALIZADO: R\$ 130.633,86 (cento e trinta mil, seiscentos e trinta e três reais e oitenta e seis centavos) em dezembro de 2024, que será atualizado à época da alienação, conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP, no auto de arrematação.

DÉBITO EXEQUENDO: R\$114.552,21 (cento e quatorze mil quinhentos e cinquenta e dois reais e vinte e um centavos) em dezembro de 2024, conforme demonstrativo de Fls. 383/385.

1ª PRAÇA: De 20/02/2025 às 14h00 até 25/02/2025 às 14h00 valor igual ou superior ao da avaliação;

2ª PRAÇA: De 25/02/2025 às 14h01 até 18/03/2025 às 14h00 mínimo de 60% do valor de 1ª Praça

HORÁRIO: Oficial: Oficial de Brasília - Distrito Federal.

DO(S) CONDUTOR(ES): O leilão será conduzido pelo Leiloeiro Oficial Tiago Tessler Blecher e/ou na impossibilidade pelo Leiloeiro Oficial Paulo Francisco Antônio Casale Lauro.

IMPOSTOS, MULTAS E TAXAS: Eventuais débitos não localizados. Necessária a intimação do órgão competente para que informe o valor atualizado de eventual débito.

COMO PARTICIPAR: O interessado em participar da alienação judicial eletrônica deverá se cadastrar previamente no site www.webleiloes.com.br. Durante a alienação, os lances deverão ser oferecidos diretamente no sistema do Leiloeiro, de modo a viabilizar a preservação do tempo real das ofertas. Sobrevindo novo lance nos três minutos antecedentes ao termo final da Alienação Judicial eletrônica, o horário (cronômetro) de fechamento do pregão será prorrogado por mais três minutos e sinalizado para que todos os usuários interessados tenham oportunidade de ofertar novos lances.

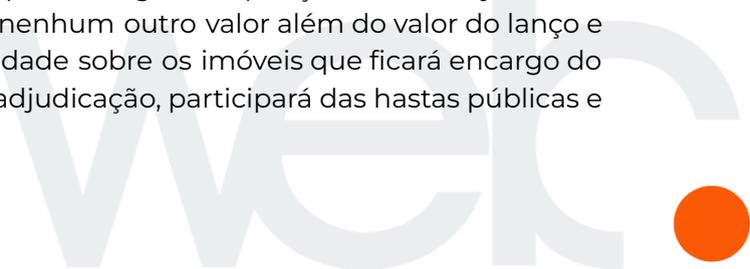
PAGAMENTO E CONDIÇÕES DE VENDA: O arrematante efetuará o pagamento à vista. Pagamento à vista: o depósito deve ser efetuado em até 24h (vinte e quatro horas) a contar do encerramento do leilão, através de guia de depósito judicial do Banco Brasil, (obtida através do site www.bb.com.br). Caso não haja lances dentro do previsto pelo edital homologado, poderá o interessado encaminhar a proposta ao leiloeiro em um prazo de 15 dias a contar do encerramento do leilão, para o Leiloeiro protocolar junto aos autos do processo com uma possível proposta desde que não seja abaixo do valor previsto pelo novo CPC/15. Propostas: Caso o bem não seja vendido durante o 1º e 2º leilão, fica desde já autorizada a captação de propostas pelo prazo de 10 dias a contar do encerramento do 2º leilão, e submetidas à apreciação do MM. Juiz. Propostas apresentadas diretamente no processo, ainda que posteriores ao encerramento do leilão, e mesmo que este tenha restado negativo, também estarão integralmente sujeitas aos termos e condições deste edital, em especial à obrigatoriedade de pagamento da comissão no percentual acima indicado, sob pena de não acolhimento ou caracterização de aquisição por venda direta, responsabilizando-se o proponente pelos respectivos ônus e débitos incidentes.

DAS PENALIDADES PELO DESCUMPRIMENTO DAS PROPOSTAS - Em caso de atraso no pagamento de qualquer das prestações, incidirá multa de dez por cento sobre a soma da parcela inadimplida com as parcelas vincendas.

COMISSÃO DO LEILOEIRO E AUTO DE ARREMATAÇÃO: A arrematação far-se-á mediante pagamento à vista do preço pelo arrematante através de guia de depósito judicial (emitida pelo leiloeiro), bem como a comissão do leiloeiro no prazo de 24 horas da realização do leilão (art. 884, inciso IV, do Código de Processo Civil e art. 19 do Prov. n. CSM n. 1625/2009). A comissão devida ao Leiloeiro será de **5% (cinco por cento)**. O leiloeiro emitirá a guia de pagamento da comissão no mesmo momento de encaminhar a guia de dep. judicial. Assinado o auto de arrematação a comissão será devida de maneira irretroatável e irrevogável. Sobre o valor da arrematação, não se incluindo no valor do lance (art. 7 da Resolução 236/2016 -CNJ). Em caso de acordo, adjudicação, remissão após a entrega e publicação do edital, a comissão do Leiloeiro permanece devida no aporte de 3% (Três por cento) do valor da avaliação, conforme já decidido pelo E. STJ em caso análogo (Resp. 185656-DF, 3ª. T, Rel. Min. Ari Pargendler, DJU 22/10/2001, p. 00317). Em caso de pagamento da dívida ou acordo com a parte credora, fica o(a) Executado(a) ciente que deverá pagar ao Leiloeiro, a título de Verba Honorária, o equivalente a 5% sobre o valor da avaliação do bem penhorado em conformidade com o Artigo 7º § 3º da Resolução 236/2016 do CNJ. Em caso de adjudicação, os honorários do Leiloeiro correm por conta do adjudicante. Ciente o Executado que o prazo para embargos corre na forma do Artigo 903 § 2º do CPC. Neste caso, deverá o(a) exequente englobar no valor do acordo a comissão devida ao Leiloeiro, a título de ressarcimento das despesas. As propostas de arrematação protocolado nos autos do processo não estará isento da comissão do leiloeiro. Em todos os casos o pagamento será feito através de boleto ou outro meio a ser indicado pelo leiloeiro oficial e o comprovante deverá ser imediatamente encaminhado pelo e-mail: contato@webleiloes.com.br

OBRIGAÇÕES DO ARREMATANTE: Eventuais ônus sobre o imóvel e todas as providências e despesas relativas à transferência do bem, tais como desocupação, ITBI, foro, laudêmio, taxas, alvarás, certidões, escrituras, registros e outras despesas pertinentes, oriundos de construção ou reformas não averbados no Órgão competente, inclusive débitos apurados junto ao INSS, correrão por conta do arrematante, exceto eventuais débitos de IPTU, demais taxas e impostos, conforme o art. 130, "caput" e parágrafo único do CTN, bem como os débitos de condomínio (que possuem natureza "propter rem"), os quais ficam sub-rogados no preço da arrematação. O arrematante deverá ainda, assinar o auto de arrematação, conforme disposição do artigo 903, NCPC

CONCURSO DE CREDORES E DEMAIS DISPOSIÇÕES: Em caso de arrematação, os créditos que recaem sobre o bem, inclusive os de natureza "propter rem", sub-rogam-se sobre o respectivo preço. As dívidas condominiais preferem a todas as demais (tributárias, trabalhistas etc.). Quanto às dívidas tributárias, há disposição expressa no parágrafo único do artigo 130 do Código Tributário Nacional. Quanto às demais dívidas, aplica-se o referido artigo por analogia. A aquisição em leilão judicial é originária, o arrematante não arcará com nenhum outro valor além do valor do lance e da comissão do leiloeiro, (exceto irregularidade sobre os imóveis que ficará encargo do arrematante). Se o credor optar pela não adjudicação, participará das hastas públicas e



pregões, na forma da lei e igualdade de condições, e em caso de leilão negativo poderá apresentar propostas no prazo de 15 dias para homologação do magistrado, na totalidade do imóvel ou na fração que lhe compete, dispensando-se a exibição do preço, até o valor atualizado do débito, ressalvada a possibilidade de decisão distinta do Juízo. Deverá depositar o valor excedente, no mesmo prazo. Contudo, deverá o credor pagar o valor da comissão do leiloeiro, na forma antes mencionada, que não será considerada despesa processual para fins de ressarcimento pelo executado.

MULTA: Havendo desistência ou não pagamento, será fixada pelo MM. Juízo.

INTIMAÇÃO/PUBLICAÇÃO DO EDITAL: Este edital será publicado este com a antecedência mínima necessária, na rede mundial de computadores através no sítio eletrônico www.webleiloes.com.br, conforme previsto no art. 887, §2º, do Código de Processo Civil. Ficam a(s) partes, executado(s), cônjuge(s), credor(es) fiduciário(s)/hipotecário(s)/preferencial(is), coproprietário(s), promitente(s) comprador(es), senhorio(s) direto(s), usufrutuário(s), credor(es) com garantia real ou com penhora(s) anteriormente averbada(s), terceiros e demais interessados, que não seja(m) de qualquer modo parte na presente ação, INTIMADOS das presentes designações, por esta via editalícia, na pessoa de seus representantes ou caso não sejam localizados para a intimação pessoal, bem como da penhora realizada em **12/05/2021**, não podendo, de forma alguma, posteriormente, alegar ignorância do contido neste edital.

Será este edital, por extrato, afixado e publicado na forma da Lei, o que suprirá eventual insucesso nas notificações pessoais e dos respectivos patronos. Este edital será publicado, com a antecedência mínima necessária, na rede mundial de computadores.

Todas as regras e condições do Leilão estão disponíveis no Portal www.webleiloes.com.br, no Código de Processo Civil e Resolução nº 236 do CNJ

São Paulo, 11 de dezembro de 2024.

Dr. (a) Caroline Silva Lisboa
Juiz (a) de Direito