

EDITAL DE LEILÃO JUDICIAL – id 749/2026

EDITAL DE 1ª e 2ª PRAÇA de bens imóveis e de intimação do executado **CASA GRANDE HOTEL S.A.** – CNPJ nº 61.346.318/0001-13 e do titular de imóvel ofertado em garantia **TAZ PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS LTDA** – CNPJ nº 04.405.801/0001-08 e demais interessados.

O MM. Juiz de Direito **Dra. GLADIS NAIRA CUVERO** da **02ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE GUARUJÁ/SP**, 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 do Cumprimento de Sentença movido por **VAGNER LINO DE FREITAS e CLEONICE OLIVEIRA DE FREITAS** em face de **CASA GRANDE HOTEL S.A. e TAZ PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS LTDA** – **Processo nº 0002235-86.2019.8.26.0223** e que foi designada a venda dos bens imóveis descrito abaixo, de acordo com as regras expostas a seguir:

Com fulcro nos artigos 879 e seguintes do CPC e regulamentado pelas Normas de Serviço da Corregedoria Geral de Justiça do TJ/SP, o Leiloeiro Público **GEORGIOS JOSÉ ILIAS BERNABÉ ALEXANDRIDIS** – JUCESP nº 914 através do seu site de leilões eletrônicos **ALEXANDRIDIS LEILÕES** (www.alexandridis.leilao.br), será levado a público leilão de venda e arrematação na **1ª Praça com início no dia 09 de junho de 2.026, às 14h00 e com término no dia 12 de junho de 2.026, às 14h00**, entregando-o a quem mais der valor igual ou superior ao da avaliação atualizada, ficando desde já designado para a **2ª Praça com início no dia 12 de junho de 2.026, às 14h00, e com término no dia 07 de julho de 2.026, às 14h00**, caso não haja licitantes na 1ª praça, ocasião em que o bem será entregue a quem mais der, para o Lote 01 não serão aceitos lances inferiores a 50% (cinquenta por cento) do valor da avaliação (artigo 891, parágrafo único, do CPC e Acórdão de fls. 1252/1257 e decisão de fls. 1332) e, para o Lote 02 não serão aceitos lances inferiores a 60% (sessenta por cento) do valor da avaliação (artigo 891, parágrafo único, do CPC e decisão de fls. 1317/1318). As avaliações devem ser monetariamente corrigido pelo índice do TJ/SP (Tabela Prática do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo). Os bens imóveis abaixo descritos conforme condições de venda constantes do presente edital.

LOTE 01 - IMOVÉL: O apartamento nº 22, localizado no 2º andar ou 3º pavimento do Edifício Jurubatuba, situado a Avenida da Saudade nº 435, nesta cidade e comarca de Guarujá, confrontando na frente e à direita com área externas, à esquerda com o apartamento de final “3” do respectivo andar, área interna e com a escadaria que da para a entrada, e nos fundos, com o apartamento de final “4” do respectivo andar contendo a área útil de 70,87 metros quadrados, a área comum de 9,42 metros quadrados e área de garagem de 20,31 metros quadrados, totalizando 100,60 metros quadrados, correspondendo-lhe a fração ideal de 5,0220% no terreno e nas demais coisas comuns do condomínio. **Matrícula do Imóvel nº 10.514 (CNM: 120469.2.0010514-64) do Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Guarujá/SP. Inscrito na Prefeitura de Guarujá/SP sob o contribuinte nº 3-0027-004-010.**

Endereço: Av. da Saudade, nº 435, apartamento 22, Jd. São Miguel, Guarujá/SP – CEP 11440-180

AVALIAÇÃO: R\$ 336.217,91 (trezentos e trinta e seis mil duzentos e dezessete reais e noventa e um centavos) válido para o mês de abril de 2026 com base no índice disponibilizado no momento da elaboração deste edital. O valor será atualizado na data do leilão conforme Tabela DEPRE – Tabela Prática para cálculo de atualização monetária dos débitos judiciais do TJ/SP.

OBSERVAÇÕES, ÔNUS E GRAVAMES: 1. Conforme laudo de avaliação juntado às fls. 603/619 o imóvel foi avaliado em R\$ 300.000,00 (trezentos mil reais) para o mês de junho de 2023, homologado às fls. 671; **2.** Conforme certidão de valor venal emitida pelo Município de Guarujá/SP em 14/04/2026 o imóvel contribuinte nº 3-027-004-010 está localizado na Av. da Saudade, nº 435, apartamento 22 – Jd. São Miguel, proprietário CASA GRANDE HOTEL S/A, com área do terreno de 40,17m², área edificada de 80,29m². A venda em leilão é realizada em caráter “ad corpus”, sendo que qualquer divergência ou necessidade de regularização do imóvel perante os órgãos públicos será de responsabilidade do arrematante; **3.** Conforme consulta de débitos realizada perante o Município de Guarujá/SP em 14/04/2026 o imóvel contribuinte nº 3-0027-004-010, para o ano de 2026 consta o valor anual de IPTU – Imposto Predial e Territorial Urbano de R\$ 3.750,48 (três mil, setecentos e cinquenta reais e quarenta e oito centavos) sendo promovido o pagamento das parcelas do IPTU de 2026 vencidas nos meses de janeiro/26, fevereiro/26 e março/26 e, estão aguardando pagamento 9 (nove) parcelas vincendas, cada uma no valor de R\$ 312,54 (trezentos e doze reais e cinquenta e quatro centavos) com vencimento a partir do dia 15 do mês de abril de 2025; **4.** Conforme consulta de débitos realizada perante o Município de Guarujá/SP em 14/04/2026 o imóvel contribuinte nº 3-027-004-010, possui débitos de IPTU – Imposto Predial e Territorial Urbano entre os anos de 2008 a 2014 com ações de execução fiscal ajuizadas com soma de débitos no valor total de R\$ 82.035,93 (oitenta e dois mil e trinta e cinco reais e noventa e três centavos); **5.** Conforme R.01/10.514 da Matrícula do Imóvel nº 10.514 (CNM: 120469.2.0010514-64) do Oficial de Registro de Imóveis de Guarujá/SP, consta que o imóvel foi adquirido por permuta pela Executada CASA GRANDE HOTEL S/A. – CNPJ nº 61.346.318/0001-13; **6.** Conforme AV.6/10.514 da Matrícula do Imóvel nº 10.514 (CNM: 120469.2.0010514-64) do Oficial de Registro de Imóveis de Guarujá/SP, consta a penhora oriunda da presente demanda; **7.** Conforme consta do laudo de avaliação de fls. 603/619 as seguintes informações relativas ao imóvel observada pelo perito avaliador: “3 – CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL A vistoria foi designada para data de 11 de maio de 2023 conforme designado nos autos, respeitando-se o disposto nos Arts. 466 §2 e 474 do Código de Processo Civil, sendo acompanhada pelo Sr. Robson Santos Ribeiro, representante da parte requerida, pelo Sr. Pedro, morador do apartamento, que disponibilizou o acesso às dependências internas, e pelo Sr. Vagner Lino, requerente, acompanhado de seu i. patrono. 3.1 – Localização O imóvel objeto da penhora está localizado na Av. da Saudade, sob o nº 435, na quadra completada pela Av. D. Pedro I e Rua Dois de Junho. Trata-se de área residencial, na região da Enseada/Jardim São Miguel, com todos os melhoramentos públicos (luz, água, esgoto, telefonia, asfaltamento e transporte público).” ... “3.2 – Caracterização O Edifício Jurubatuba trata-se de condomínio residencial com dois blocos de apartamentos, cada qual contendo térreo e três (3) pavimentos tipo, distribuídos por quatro (4) unidades por andar. O condomínio conta com garagem coletiva no térreo, não dispendo de portaria e elevador. Junto ao recuo de fundos, o Condomínio dispõe de área de churrasqueira, sanitário, apartamento do zelador e armários de depósitos. Conforme matrícula 10.514 do CRI do Guarujá (fls. 212), o apartamento avaliando é identificado como no 22, localizado no 2º andar do Edifício Tia Jurubatuba, Bloco frontal, contando com área útil privativa de 70,87 m² e direito a 1 vaga de garagem coletiva.” ... “O apartamento nº 22 possui a seguinte distribuição interna e acabamentos construtivos: • Sala: piso de taco de madeira, paredes com pintura sobre massa corrida, porta de madeira e janelas com esquadrias metálicas; • Cozinha: Piso e paredes com revestimento cerâmico. Esquadria metálica/madeira na janela. Porta em madeira. • Área de serviço: Piso e paredes com revestimento cerâmico. Esquadria metálica/madeira na janela. Porta em madeira. • W.C: Piso e paredes com revestimento cerâmico. • Bº social: Piso e paredes com

revestimento cerâmico. • Dois (2) dormitórios: piso de taco de madeira, paredes com pintura sobre massa corrida, porta de madeira e janelas com esquadrias metálicas.”. A venda em leilão é realizada em caráter “ad corpus”, sendo que qualquer divergência ou necessidade de regularização do imóvel perante os órgãos públicos será de responsabilidade do arrematante; **8.** Conforme acórdão de fls. 1252/1257, consta “EMENTA: AGRAVO DE INSTRUMENTO Cumprimento de sentença – LEILÃO JUDICIAL – Inconformismo contra decisão que deixou de fixar o preço mínimo em terceira praça e equivalente a 50% do atual valor do imóvel – Possibilidade de redução do lance mínimo e conforme a disposição do artigo 891, parágrafo único – Inexistência de ofensa ao princípio da menor onerosidade ao executado – Valor razoável, considerando-se o contexto fático do caso – Decisão reformada – Recurso provido.” Em cumprimento ao referido acórdão, foi proferida a decisão de fls. 1332, nos seguintes termos: “No mais, cumpra-se o V. Acórdão (fls. 1252/1257), exclusivamente quanto ao quantum mínimo ali fixado, mantidas as demais determinações da decisão embargada”; **9.** A venda será efetuada em caráter “ad corpus” e no estado em que os bens se encontram, sem garantias, competindo ao interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas;

LOTE 02 - IMOVÉL: Lote de terreno designado como lote “A”, situado no loteamento denominado Jardim São Miguel, quinhão 2, na Praia da Enseada, nesta cidade e comarca de Guarujá, medindo 10,00ms de frente para a Rua Santa Rosa, quem de frente olha o referido terreno pelo lado esquerdo, mede 47,75ms, confrontando com o lote de terreno sem número; pelo lado direito onde mede 47,80ms, confrontando com lote “B” e pelos fundos onde mede 10,00ms, confrontando com o prédio residencial, encerrando a área total de 477,75ms², aproximadamente. **Matrícula do Imóvel nº 09.057 (CNM: 120469.2.0009057-70) do Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Guarujá/SP. Inscrito na Prefeitura de Guarujá/SP sob o contribuinte nº 3-0032-007-000.**

Endereço: Rua Santa Rosa, s/nº (ao lado do nº 330), Enseada, Guarujá/SP – CEP: 11440-540.

AVALIAÇÃO: R\$ 1.288.835,31 (Um milhão duzentos e oitenta e oito mil oitocentos e trinta e cinco reais e trinta e um centavos) válido para o mês de abril de 2026 com base no índice disponibilizado no momento da elaboração deste edital. O valor será atualizado na data do leilão conforme Tabela DEPRE – Tabela Prática para cálculo de atualização monetária dos débitos judiciais do TJ/SP.

OBSERVAÇÕES, ÔNUS E GRAVAMES: 1. Conforme laudo de avaliação juntado às fls. 620/639 o imóvel foi avaliado em R\$ 1.150.000,00 (um milhão, cento e cinquenta mil reais) para o mês de junho de 2023, homologado às fls. 671; **2.** Conforme certidão de valor venal emitida pelo Município de Guarujá/SP em 14/04/2026 o imóvel contribuinte nº 3-0032-007-000 está localizado na R STA ROSA, Empl.: S/N, – Jd. São Miguel, LOTE A – J S MIGUEL Q 2, proprietário TAZ PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS LTDA, com área do terreno de 477,75m², área edificada de 0,00m². A venda em leilão é realizada em caráter “ad corpus”, sendo que qualquer divergência ou necessidade de regularização do imóvel perante os órgãos públicos será de responsabilidade do arrematante; **3.** Conforme consulta de débitos realizada perante o Município de Guarujá/SP em 14/04/2026 o imóvel contribuinte nº 3-0032-007-000, para o ano de 2025 consta o valor anual de IPTU – Imposto Predial e Territorial Urbano de R\$ 15.055,00 (quinze mil e cinquenta e cinco reais) sendo promovido o pagamento das parcelas do IPTU de 2026 vencidas nos meses de janeiro/25, fevereiro/25 e março/25 e, estão aguardando pagamento 9 (nove) parcelas vincendas, cada uma no valor de R\$ 1.254,58 (um mil, duzentos e cinquenta e quatro reais e cinquenta e oito centavos) com vencimento a partir do dia 15 do mês de abril de 2026;

4. Conforme consulta de débitos realizada perante o Município de Guarujá/SP em 14/04/2026 o imóvel contribuinte nº 3-0032-007-000, possui débitos de IPTU – Imposto Predial e Territorial Urbano entre os anos de 2008 a 2014 com ações de execução fiscal ajuizadas com soma de débitos no valor total de R\$ 295.558,74 (duzentos e noventa e cinco mil, quinhentos e cinquenta e oito reais e setenta e quatro centavos); **5.** Conforme R.05/09.057 da Matrícula do Imóvel nº 09.057 (CNM: 120469.2.0009057-70) do Oficial de Registro de Imóveis de Guarujá/SP, consta que o imóvel foi adquirido pela empresa T.A.Z. PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS LTDA – CNPJ nº 01.405.801/0001-08; **6.** Conforme AV.6/09.057 da Matrícula do Imóvel nº 09.057 (CNM: 120469.2.0009057-70) do Oficial de Registro de Imóveis de Guarujá/SP, consta a penhora oriunda da presente demanda; **7.** Conforme documento de fls. 198 foi “o imóvel situado na Rua Santa Rosa, Quadra 2, Lote A, Bairro Jardim São Miguel, Guarujá/SP, sob Lançamento 3-0032-007-000 e devidamente registrado junto ao Cartório de Registro de Imóveis sob a Matrícula no. 09057” oferecido em garantia a presente execução pela proprietária T.A.Z. PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS LTDA – CNPJ nº 01.405.801/0001-08. Restou decidido às fls. 1180: “Defiro a penhora do bem, vez que dado em garantia da dívida do presente autos conforme fls. 198.” Foi expedido o termo de penhora de fls. 1186 recaindo a penhora sobre o “LOTE DE TERRENO – LOTE A, SITUADO NO LOTEAMENTO JARDIM SÃO MIGUEL, QUINHÃO 2, PRAIA DA ENSEADA, GUARUJÁ OBJETO DA MATRÍCULA 09.057 DO CRI-Gjá , do(s) qual(is) foi(ram) nomeado(a)s depositário(a)s, o(a)s Sr(a)s. T.A.Z Participações e Empreend Ltda, CNPJ 01.405.801/0001-08. O(A)s depositário(a)s não pode(m) abrir mão do(s) bem(ns) depositado(s) sem expressa autorização deste Juízo, observadas as consequências do descumprimento das obrigações inerentes.”; **8.** Conforme consta do laudo de avaliação de fls. 620/639 as seguintes informações relativas ao imóvel observada pelo perito avaliador: “2 – CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL 2.1 – Localização O lote de terreno em avaliação está situado na Rua Santa Rosa, s/no, ao lado do no 330, na quadra completada pela Av. Miguel Stefano, Av. da Saudade e Rua Inácio Miguel Stefano. Trata-se de área urbana de uso misto comercial e residencial, próxima da praia da Enseada, com melhoramentos públicos como luz, água, esgoto, telefonia, transporte público e equipamentos urbanos. Cabe salientar que o imóvel avaliando está situado em localização privilegiada, na quadra da praia, distante aproximadamente 100,00 metros da Praia da Enseada, a poucos metros do Casa Grande Hotel.” ... “ 2.2 – Caracterização e vistoria A vistoria foi designada para data de 11 de maio de 2023 conforme designado nos autos, respeitando-se o disposto nos Arts. 466 §2 e 474 do Código de Processo Civil, sendo acompanhada pelo Sr. Robson Santos Ribeiro, representante da parte requerida, que disponibilizou o acesso ao terreno, e pelo Sr. Vagner Lino, requerente, acompanhado de seu i. patrono. O imóvel avaliando trata-se de terreno com área total de 477,75 m², fazendo frente para a Rua Santa Rosa em 10,00 metros, conforme descrição da matrícula 9.057 do CRI do Guarujá.” ... “O terreno possui característica de topografia plana, com formato regular, murado em todo seu perímetro por muros de alvenaria, respeitando as medidas constantes no registro imobiliário. Encontra-se aterrado e pavimentado, sendo acessado através de portão metálico junto a Rua Santa Rosa. No local funciona uma espécie de depósito de materiais do Casa Grande Hotel, contando com cinco (5) torres de refrigeração nos fundos do terreno. Como benfeitoria, conta com cobertura rustica e provisória em estrutura de madeira, em péssimo estado de conservação, sem valor comercial.”; **9.** Conforme manifestação do Exequente de fls. 1216/1219 foi informado que: “o imóvel de matrícula 09.057 no CRI de Guarujá, localizado na r. Sta. Rosa, s/n, ao lado do nº 330, Jd. S. Miguel” ... “Pois bem, esse imóvel vizinho, de nº 330, foi adquirido pela mesma proprietária do imóvel já penhorado” ... “Em visita ao local, constatou-se que a edificação foi demolida e há sinais de que os proprietários pretendem colocar abaixo à divisão entre

os lotes, já que são os mesmos donos”. Foi requerido pelo Exequente que “se intime a proprietária T.A.Z. Part. e Emp. Ltda. para que se abstenha de construir no Lote penhorado nesses autos (fl. 1186 e 1187/1188), bem como restabeleça a integralidade do muro divisório entre os dois terrenos.”. Restou decidido às fls. 1247: “A medida pretendida (proibição de construção em imóvel penhorado_ extrapola a presente fase de cumprimento (artigos 141 e 491 do CPC) que visa tão somente adimplir a dívida objeto do processo principal. A pretensão deve ser objeto de ação própria, se o caso. A penhora apenas implica em garantia imobiliária e a alegada inviabilidade de venda do bem não ficou atestada.”; **10.** Conforme Mandado de fls. 1133 e certidão do Sr. Oficial de Justiça de fls. 1134 e, Carta de Intimação de fls. 1193 e Aviso de Recebimento (AR) de fls. 1197 positivo da intimação do proprietário T.A.Z Participações e Empreendimentos Ltda – sob o CNPJ nº 01.405.801/0001-08; **11.** Nos termos da manifestação de fls. 1302/1305 datada de setembro de 2025 e planilha de fls. 1306/1307 o valor em execução é de R\$ 2.141.451,44 (dois milhões cento e quarenta e um mil e quatrocentos e cinquenta e um reais e quarenta e quatro centavos); **12.** A venda será efetuada em caráter “ad corpus” e no estado em que os bens se encontram, sem garantias, competindo ao interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas;

DA VERIFICAÇÃO DOS DIREITOS OBJETO DO LEILÃO - Constitui ônus dos interessados em participar da hasta pública examinar os autos da presente **Cumprimento de Sentença – processo nº 0002235-86.2019.8.26.0223** da **02ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE GUARUJÁ/SP**, bem como o bem antes da arrematação.

CONDIÇÕES DE VENDA: As regras e condições da alienação judicial estão contempladas no presente edital e no Portal www.alexandridis.leilao.br e, quando o(a) interessado(a) solicita a habilitação para participar do leilão declara que têm ciência, compreendeu e aceita todos os seus termos. Por se tratar de alienação judicial compete a pessoa interessada promover a análise de todo o processo que gerou o presente leilão, bem como se atentar para os reflexos na arrematação pretendida das observações, ônus e gravames descritas no presente edital.

DOS LANCES – As pessoas interessadas (físicas ou jurídicas) deverão cadastrar-se previamente no portal para que participem da hasta. Após o cadastro a pessoa interessada deverá solicitar a habilitação para a participação no leilão, quando a realização do cadastro e/ou da habilitação serão solicitados os documentos da pessoa física ou jurídica interessada em participar do leilão, para análise da documentação poderão ser solicitados documentos complementares e/ou esclarecimentos, após a análise da regularidade da documentação será aprovado o cadastro e a habilitação para a participação no leilão eletrônico. Aprovada a habilitação os lances serão ofertados exclusivamente pela internet, através do Portal www.alexandridis.leilao.br.

Tendo em vista que a participação no leilão depende de aprovação do cadastro e da habilitação, que para serem promovidos dependem de análise documental, os interessados deverão promover com a maior diligência e antecedência possível a realização do seu cadastro, habilitação e envio dos documentos solicitados. Cadastros e pedidos de habilitação promovidos com menos de 72 horas do encerramento do leilão, por conta de toda análise que será promovida para a sua participação. Os cadastros e pedidos de habilitações requeridos com menos de 72 horas do encerramento do leilão sujeitam a pessoa interessada a eventualidade de não ter aprovada a sua habilitação em tempo hábil a participar do leilão.

A pessoa interessada em participar do leilão deverá promover eventuais esclarecimentos e enviar documentos complementares que podem ser solicitados pelo Leiloeiro Público, antes da aprovação da habilitação.

O presente Leilão será efetuado na modalidade “ON-LINE”, sendo que os lances deverão ser fornecidos através de sistema eletrônico do gestor www.alexandridis.leilao.br e imediatamente divulgados on-line, de modo a viabilizar a preservação do tempo real das ofertas. Não será admitido sistema no qual os lances sejam remetidos por e-mail e posteriormente registrados no site do gestor, assim como qualquer outra forma de intervenção humana na coleta e no registro dos lances. Sobrevindo lance nos 3 (três) minutos antecedentes ao termo final da alienação judicial exclusivamente eletrônica, o horário de fechamento do pregão será prorrogado em 3 (três) minutos para que todo os usuários interessados tenham oportunidade de ofertar novos lances, conforme artigo 21 da Resolução 236 do CNJ – Conselho Superior de Justiça e artigo 263 das Normas Judiciais da E. Corregedoria Geral de Justiça do TJSP.

Havendo no leilão mais de um lote, o horário designado para fechamento do leilão é estabelecido para o primeiro lote, sendo que sequencialmente os demais serão finalizados com intervalo de um minuto entre eles, ressalvada a hipótese de prorrogação automática conforme artigo 21 da Resolução 236 do CNJ – Conselho Superior de Justiça e artigo 263 das Normas Judiciais da E. Corregedoria Geral de Justiça do TJSP, supra explicados.

CONDUTOR DA PRAÇA: O leilão será realizado pelo leiloeiro oficial GEORGIOS JOSÉ ILIAS BERNABÉ ALEXANDRIDIS, inscrito na JUCESP nº 914.

DA COMISSÃO DO LEILOEIRO OFICIAL – A pessoa arrematante deverá pagar ao Leiloeiro Oficial, a título de comissão, o valor correspondente a 5% (cinco por cento) do valor da arrematação. Esta comissão não está incluída no valor do lance vencedor e deverá ser depositada em juízo através de depósito judicial em favor do Juízo responsável junto ao Banco do Brasil S.A. cuja guia será emitida pelo sistema e enviada a pessoa arrematante através do seu e-mail de cadastro.

DO PAGAMENTO - A pessoa arrematante deverá efetuar o pagamento do preço do bem arrematado, deduzido o valor da caução eventualmente ofertada, se o caso, no prazo de até 24 (vinte e quatro) horas após o encerramento do leilão, através de depósito judicial em favor do Juízo responsável junto ao Banco do Brasil S.A., cuja guia será emitida pelo sistema e enviada a pessoa arrematante através do seu e-mail de cadastro, sob pena de se desfazer a arrematação.

Nos termos do artigo 895 do novo Estatuto de Processo Civil, com relação à **viabilidade de oferta de lance em prestação**, o interessado deverá ofertar proposta em valor da avaliação (para o caso do primeiro leilão) ou não inferior ao percentual acima determinado (para a hipótese do segundo leilão). A proposta conterà, em qualquer hipótese, oferta de pagamento de pelos menos vinte e cinco por cento do lance à vista e o saldo em até 30 (trinta) prestações, desde que ofertada caução idônea (bem móvel) ou por meio de hipoteca do próprio bem imóvel. Deve ser indicado o prazo, o indexador de correção monetária e as condições de pagamento de saldo. No caso de atraso de qualquer das prestações, incidirá multa de dez por cento sobre a soma da parcela inadimplida com as parcelas vincendas, sem prejuízo de pedido do credor de resolução da arrematação (artigo 895, §5º, do Estatuto Processual Civil). A apresentação de proposta não suspende o leilão. A proposta de pagamento de lance à vista sempre prevalecerá sobre aquelas de valores parcelados. Havendo mais de uma proposta, deverão ser enviadas ao magistrado que analisará a preferência (artigo 895, §8º, do Estatuto Processual Civil).

A oferta de lance em prestação, feita nos termos do artigo 895, do CPC, será formalizada pelo(a) interessado(a) habilitado(a) a participar do leilão através do sistema gestor de leilões eletrônicos e será tornada pública no site do leilão, possibilitando a concorrência, o lance em prestações poderá ser ofertado no sistema até o horário de encerramento do leilão estabelecido neste edital. Encerrado o leilão no horário estabelecido neste edital, a última proposta de lance em prestações recebida via sistema será apresentada pela o(a) Juiz(a) da causa para apreciação, juntamente com os comprovantes de pagamento da entrada ofertada e da comissão deste Leiloeiro Público, bem como o auto de arrematação. Não serão aceitas propostas de lance parcelado que não sejam realizadas via sistema.

Havendo lance para pagamento à vista do valor ofertado este prevalecerá sobre as propostas de lance em prestação, sendo que, a partir da existência de lance à vista ofertado no sistema, somente serão considerados em disputa no leilão lances feitos para pagamento à vista do valor ofertado.

Sendo o lance vencedor pago em prestações, nos termos do artigo 895, §1º, última parte, do Código de Processo Civil, o parcelamento será garantido por hipoteca judicial sobre o próprio imóvel ou, se bem móvel, por caução idônea a ser prestada.

O auto de arrematação somente será assinado pelo Juiz de Direito após a efetiva comprovação do pagamento integral do valor da arrematação, ou da entrada com a prestação da garantia, e do valor da comissão. Em caso de não pagamento, aplica-se as normas pertinentes e decisão judicial, caso em que será apresentado o lance imediatamente anterior para apreciação do julgador.

Caso haja acordo entre as partes ou pagamento da dívida pela parte executada ou por terceiro após a alienação do bem, nos termos do artigo 7º, §3º, da Resolução nº 236 do CNJ – Conselho Nacional de Justiça, o leiloeiro fará jus ao recebimento da comissão estabelecida pelo juízo.

Nos termos do artigo 270, das Normas Judiciais da E. Corregedoria Geral de Justiça do TJSP, “Não sendo efetuados os depósitos previstos o artigo 267 das Normas, o leiloeiro público comunicará imediatamente o fato ao juízo, informando também os lançamentos imediatamente anteriores para que sejam submetidos à apreciação do juiz, sem prejuízo da aplicação da sanção prevista no art. 897 do Código de Processo Civil.”. O arrematante que não pagar o lance vencedor fica obrigado a pagar a comissão do leiloeiro público sobre 5% (cinco por cento) do lance ofertado, além de outra sanção a ser aplicada pelo(a) juiz(a) da causa, bem como não poderá participar de leilão e poderá ser investigado sobre a prática do crime previsto no artigo 358, do Código Penal.

As demais condições obedecerão ao que dispõe o CPC, o Decreto nº 21.981/32, com as alterações introduzidas pelo Decreto nº 22.427/33, que regulamenta a profissão de Leiloeiro Oficial, as Normas de Serviço da Corregedoria Geral de Justiça do TJ/SP e artigo 358, do Código Penal.

DA VISITAÇÃO – Os interessados em visitar o bem, deverão munidos de cópia do edital do leilão e documento de identificação pessoal e agendar visita diretamente com os ocupantes do imóvel. Em caso de recusa do fiel depositário ou dos ocupantes, o interessado deverá comunicar ao Juízo da alienação, que adotará as sanções cabíveis. É vedado aos Senhores Depositários criar embaraços à visitação dos bens sob sua guarda, sob pena de ofensa ao artigo 77, inciso IV, do CPC. Constitui ônus dos interessados em participar da praça examinar o bem antes da arrematação.

DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS: Pessoalmente perante a Vara onde estiver ocorrendo à ação, ou no escritório do leiloeiro oficial, localizado na Rua Serra de Botucatu, nº 880, sala

1208, Tatuapé, São Paulo/SP, CEP 03317-000, ou ainda, pelo telefone (11) 3241-0179, whatsapp 11-98264-4222 e e-mail: contato@alexandridisleiloes.com.br.

Ficam **CASA GRANDE HOTEL S.A.** – CNPJ nº 61.346.318/0001-13, **PEDRO – morador do apartamento quando da vistoria realizada em 11/05/2023**, **T.A.Z PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS LTDA** – CNPJ nº 01.405.801/0001-08, **SECRETARIA DE PATRIMÔNIO DA UNIÃO – SPU, EVENTUAIS OCUPANTES DO IMÓVEL, PREFEITURA MUNICIPAL DE GUARUJÁ/SP** e demais credores e interessados, **INTIMADOS da penhora, avaliação e do praxeamento com base no presente edital, caso não sejam localizados para a intimação pessoal, sendo que a publicação deste edital supre eventual insucesso das notificações pessoais e dos respectivos patronos.** Dos autos não consta haver recurso ou causa pendente de julgamento no momento de elaboração do presente edital. A venda será efetuada em caráter “*ad corpus*” e no estado em que os bens se encontram, sem garantias, competindo ao interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas (art. 258 das Normas Judiciais da E. Corregedoria Geral de Justiça). Correrão por conta do arrematante as despesas e os custos relativos à desmontagem, remoção, transporte, transferência patrimonial dos bens arrematados, regularização documental perante o Registro de Imóveis, Prefeitura e demais órgãos Públicos. A baixa de gravames, penhoras, indisponibilidades, transferência de propriedade e imissão na posse serão de responsabilidade do arrematante. Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei. **Dra. GLADIS NAIRA CUVERO** Juiz de Direito.