

## EDITAL DE LEILÃO ELETRÔNICO

Edital de 1º e 2º Leilão do bem abaixo descrito, conhecimento de eventuais interessados na lide e intimação dos requeridos **MARIA PAULA CAMPAGNARI**, CPF 007.094.528-45, promitente vendedor **EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS E REPRESENTAÇÕES SAO PEDRO LTDA.**, CNPJ nº 49.735.319/0001-54, interessado **LUIZ CARLOS DAMASCENO E ADVOGADOS ASSOCIADOS**, CNPJ nº 02.369.198/0001-00, credor tributário **MUNICÍPIO DE GUARUJÁ**, expedido nos autos da **CUMPRIMENTO DE SENTENÇA – Processo nº 4000861-74.2013.8.26.0223** em trâmite na 2ª Vara Cível da Comarca de Guarujá/SP, requerida por **SAMPEDRO – ASSOCIAÇÃO DOS AMIGOS DARESERVA AMBIENTAL DO SÍTIO SÃO PEDRO**, CNPJ 51.683.894/0001-00, na pessoa do seu representante legal.

A Dra. **GLADIS NAIRA CUVERO**, Juíza de Direito, na forma da Lei, etc., nos termos do Art. 881, § 1º do CPC, **FAZ SABER** que que a Leiloeira **PRISCILA DA SILVA JORDÃO**, JUCESP sob nº 1.081, com endereço na Av. 9 de Julho, 3575 - Ed. Maxime Office Tower - 14 andar - Salas - 1407 e 1408 Anhangabaú, Jundiaí, SP - CEP 13208-056, realizará o LEILÃO ON-LINE através do sítio eletrônico **www.gaialeiloes.com.br** (“Gaia Leilões”), em condições que segue:

**DESCRIÇÃO DO BEM: DIREITOS QUE A EXECUTADA POSSUI SOBRE O LOTE 10 DA QUADRA 29 DO LOTEAMENTO SÍTIO SÃO PEDRO, À RODOVIA GUARUJÁ-BERTIOGA KM. 16,8 – GUARUJÁ/SP – Imóvel:** -Uma área de terras denominada SÍTIO SÃO PEDRO, composto de parte do Sítio São Pedro, antiga Gleba 11 e do Sítio Monte Alegre, no distrito, município e comarca de Guarujá, que assim se descreve: inicia-se em um marco de concreto localizado no ponto comum de divisa entre o antigo Sítio Monte Alegre, no Balneário Prainha Branca e o Canal da Bertiooga. Deste ponto, a divisa segue rumo sudoeste, confrontando com o Balneário Prainha Branca, ao longo de uma distância de 486,11 metros onde deflete a esquerda confrontando ainda com o Balneário Prainha Branca ao longo de uma distância de 65,50 metros. Desse ponto, deflete à direita confrontando com terras do Balneário Prainha Branca ao longo de uma distância de 1.369,96 metros, até um marco de concreto cravado na divisa comum entre o antigo Sítio Monte Alegre, o Sítio Artur Ernesto e o Balneário Prainha Branca. Deste ponto, a divisa segue a esquerda por uma linha sinuosa acompanhado de cumieira do chamado Morro Meio, confrontando com o Sítio Artur Ernesto ao longo de uma distância de 846,91 metros onde encontra um marco de concreto cravado nas divisas dos antigos Sítios Monte Alegre, Sítio São Pedro e o Sítio Artur Ernesto. Deste ponto, deflete à direita em rumo sudeste, confrontando com o Sítio Artur Ernesto ao longo de uma distância de 357,43 metros onde deflete a esquerda por uma distância de 83,22 metros, confrontando com a área pertencente a Messias Junqueira. Deste ponto, deflete à direita confrontando com a mesma área acima referida pertencente Messias Junqueira por uma distância de 017,95 metros até encontrar a chamada Praia Grande. Deste ponto, a divisa deflete à esquerda confrontando com a Praia Grande por uma distância de 463,30 metros até encontrar a divisa do Sítio Iporanga, onde deflete a esquerda novamente por uma distância de 1.636,90 metros, confrontando com o mesmo Sítio Iporanga. Deste ponto comum de divisa entre os Sítios Iporanga, S. Pedro e área pertencente à Messias Junqueira, a divisa deflete novamente a esquerda por uma distância de 204,34 metros e a direita por 615,00 metros, ambas em confrontação com a área de Messias Junqueira até encontrar a margem do Canal de Bertiooga. Deste ponto, deflete finalmente a esquerda ao longo de uma

linha sinuosa por uma distância de 832,63 metros até atingir o ponto inicial a presente descrição de divisa. O perímetro acima descrito encerra uma área total de 1.686.780,30 metros quadrados. Cadastro Municipal nº 3-1123-010-000. Matrícula nº 35.179 do CRI da Comarca de Guarujá/SP.

**OBS:** Consta nos autos do Processo 1006373-79.2019.8.26.0223 uma Ação Civil Pública Ambiental proposta pelo Ministério Público em face da executada Maria Paula Campagnari acerca da construção no Lote 10, objeto de leilão. Um eventual arrematante ficará no polo passivo da ação.

**OBS: 01** – Consta às fls.486/491 o Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra não levada à registro.

**OBS: 02** Conforme o Laudo Pericial (fls. 560/589): “O Condomínio Sítio São Pedro trata-se de estrutura do condomínio de casas de alto padrão, com uma área de 1,7 milhões de metros quadrados, inseridos dentro da Serra do Guararu, com preservação da fauna e flora local.”

**OBS: 03** Conforme o Laudo Pericial (fls. 560/589): “Dentro do condomínio há uma cachoeira e uma piscina com água natural, exclusiva aos proprietários, e acesso direto à praia de São Pedro. O serviço de segurança é 24h por dia, com portaria e guarda motorizada, a identificação dos visitantes e rondas constantes pelas áreas comuns do condomínio”.

**OBS: 04** Conforme o Laudo Pericial (fls. 560/589): “O imóvel avaliando é caracterizado pelo Lote 10 da Quadra 29, situado na “Rua Principal”, sob o nº 1934. Trata-se de terreno em acentuado aclive, com área total de 1500,00 m<sup>2</sup>, medindo 30,00 metros de frente, 54,00 metros pelo lado esquerdo, 49,00 metros pelo lado direito, e 30,30 metros de fundos. O imóvel não possui matrícula individualizada, e conforme consta de fls. 43e 483 dos autos, foi adquirido através de Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra”.

**OBS: 05** Conforme o Laudo Pericial (fls. 560/589): “O Imóvel pode ser classificado como “Residência padrão fino”, por se tratar de edificação com arquitetura diferenciada, utilizando partido arquitetônico diferenciado em seus elementos construtivos, tal como pé direito amplo, esquadrias e vigamentos de madeira, entre outros. O estado de conservação pode ser considerado como “regular”, de acordo com a tabela” Valores de Edificações de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP”2.

**AVALIAÇÃO: R\$ 2.170.000,00 (agosto/2021 - Conforme fls. 560/589 dos autos).**

**DA AVALIAÇÃO ATUALIZADA:** R\$ 2.707.106,82 (setembro/2025 – Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP). O valor atualizado até a data do respectivo Leilão será disponibilizado no site [www.gaialeiloes.com.br](http://www.gaialeiloes.com.br).

**ÔNUS:** Consta na matrícula, conforme Av.4 (07/03/1983), se encontram caucionados à Prefeitura Municipal de Guarujá os lotes 1 e 2 da quadra 01; lotes 1 a 7 da quadra 02; lotes 1 a 3 da quadra 3; lotes 1 e 3 da

quadra04; lotes 1 a 5 da quadra 05; lotes 1 a 7 da quadra 6; lotes 1 a 12 da quadra 07; lotes 1 a 4 da quadra 08; lotes 1 a 10 da quadra 09; lotes 1 a 11 da quadra 10; lotes 1 a 5 da quadra 11; lotes 1 a 6 da quadra 12; lotes 1 a 15 da quadra 13; lotes 1 a 6 da quadra 14; lotes 1 a 3 da quadra 15; lotes 1 a 7 da quadra 16; lotes 1 a 11 da quadra 17; lotes 1 a 5 da quadra 19; lotes 1 a 9 da quadra 20 e lotes 1 a 5 da quadra 21; conforme Av.5(07/03/1983), se encontra registrada a servidão de trânsito pela estrada que atravessa o loteamento Sítio São Pedro, a qual está caracterizada no laudo da planta anexada ao processo; conforme Av.16 (20/07/1993), ficam caucionados a Prefeitura Municipal de Guarujá os seguintes lotes: Lote 01 da quadra 18, lote 01 da quadra 25, do loteamento Sítio São Pedro. Conforme pesquisa realizada junto à Prefeitura Municipal, referido imóvel possui débitos de IPTU, inscritos em Dívida Ativa, referentes a exercícios 2008 a 2010; 2012; 2017 a 2024, no valor de R\$ 316.965,45 (até 06/09/2025), bem como não inscritos, referentes ao exercício atual e a Taxa de Bem-estar animal, no valor de R\$ 13.053,61 (até 06/09/2025). Eventual necessidade de regularização perante os órgãos competentes será de responsabilidade do arrematante.

**DÉBITO EXEQUENDO:** R\$ 834.380,92 (agosto/2025 – Conforme fls. 1.190/1.193 dos autos).

**VISITAÇÃO:** Não há visitação.

**DATA DAS PRAÇAS:**

- **1ª Praça começa em 26/05/2026, às 14h00, e termina em 29/05/2026, às 14h00;**
- **2ª Praça começa em 29/05/2026, às 14h01, e termina em 23/06/2026, às 14h00.**

**CONDIÇÕES DE VENDA:** Será considerado arrematante aquele que der lance igual ou superior ao valor da avaliação (1ª Praça) ou aquele que der lance de valor igual ou superior a **60%** (*sessenta por cento*) do valor da avaliação (2ª Praça). O pagamento deverá ser feito de uma única vez, em até **24h** após ter sido declarado(a) pelo(a) Leiloeiro(a) Oficial como vencedor.

**PAGAMENTO À VISTA;** O preço do bem arrematado deverá ser depositado através de guia de depósito judicial, a qual poderá ser obtida através em link específico do Banco do Brasil para esse fim, prazo de até **24h** do encerramento do leilão com a declaração do vencedor; independente da data de vencimento que constar nas guias judiciais respectivas. As guias da arrematação serão enviadas pela Leiloeira Oficial ao término da praça, com envio das informações por e-mail.

**DO PAGAMENTO PARCELADO:** O interessado em adquirir o bem penhorado em prestações deverá apresentar sua proposta por escrito, até o início do Primeiro Leilão, por valor não inferior ao da avaliação, ou até o início do Segundo Leilão, por valor não inferior a **60%** (*sessenta por cento*). A proposta para aquisição em prestações deverá conter, obrigatoriamente, a oferta de pagamento de pelo menos **20%** (**vinte por cento**) do valor do lance **à vista**, o qual deverá ser depositado por meio de guia judicial no prazo de 24 (vinte e quatro) horas, contadas do encerramento da Hasta, sendo o saldo remanescente parcelado em, no máximo, **30 (trinta) meses**, em parcelas mensais e sucessivas. O saldo parcelado deverá ser garantido por caução idônea, quando se tratar de bens móveis, e por hipoteca do próprio bem, quando se tratar de bens

imóveis (Art. 895, § 1º, do CPC). As propostas para aquisição em prestações deverão, ainda, indicar de forma clara, o prazo, a modalidade, o indexador de correção monetária e as condições de pagamento do saldo. **A apresentação da proposta de pagamento parcelado não suspende o Leilão** (Art. 895, § 6º, do CPC), e a proposta de pagamento do lance **à vista** sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado (Art. 895, § 7º, do CPC). Havendo mais de uma proposta de pagamento parcelado, será declarada vencedora a mais vantajosa, assim compreendida a de maior valor, ou, em condições iguais, pela formulada em primeiro lugar (Art. 895, § 8º, do CPC). No caso de atraso no pagamento de qualquer das prestações, incidirá multa de **10% (dez por cento)** sobre a soma da parcela inadimplida com as parcelas vincendas (Art. 895, § 4º, do CPC). O inadimplemento autoriza o exequente a pedir a resolução da arrematação ou promover, em face do arrematante, a execução do valor devido, devendo ambos os pedidos ser formulados nos autos da execução em que se deu a arrematação (Art. 895, § 5º, do CPC). Por fim, no caso de arrematação a prazo, os pagamentos feitos pelo arrematante pertencerão ao exequente até o limite de seu crédito, e os subsequentes, ao executado (Art. 895, § 9º, do CPC).

**DO INADIMPLEMENTO DO LANCE OU PROPOSTA:** Não sendo realizado o depósito da oferta no prazo estipulado e/ou o pagamento de sua comissão, o(a) Leiloeiro(a) Oficial comunicará o fato ao MM. Juízo responsável, informando os lances imediatamente anteriores (art. 270, das NSCHJ), para que sejam submetidos à apreciação judicial, sem prejuízo da aplicação de sanção prevista no art. 897 do CPC, ao arrematante remisso. Além disso, arcará o arrematante remisso com todos os ônus e implicações, decorrentes de sua omissão, inclusive, para a obtenção de novos documentos e ressarcimento das despesas para a realização da Praça.

**COMISSÃO DA LEILOEIRA: 5%** (*cinco por cento*) sobre o valor da arrematação (não incluso no valor do arremate), e deverá ser paga mediante DOC, TED ou depósito em dinheiro, no prazo de até **24h** úteis a contar do encerramento da praça na conta da empresa, que será enviada por e-mail ao arrematante. A comissão da Leiloeira Oficial não compõe o lance e não será devolvida ao arrematante em nenhuma hipótese, salvo se a arrematação for desfeita por determinação judicial por razões alheias à vontade do arrematante, deduzidas as despesas incorridas.

**INADIMPLEMENTO:** Em caso de falta de pagamento ou desistência imotivada do arrematante/proponente a qualquer momento, será cobrada multa moratória no valor de **5%** (*cinco por cento*) da arrematação em favor do(a) Leiloeiro(a) Oficial, sem prejuízo de demais sanções aplicadas pelo MM. Juízo da causa, bem como poderá ainda o(a) Leiloeiro(a) Oficial emitir título de crédito, para a cobrança de tais valores, encaminhando-o a protesto por falta de pagamento, se for o caso, sem prejuízo da execução prevista no artigo 39, do Decreto nº 21.981/32, além da inclusão do arrematante/proponente nos serviços de proteção ao crédito.

**CANCELAMENTO APÓS A PUBLICAÇÃO DO EDITAL:** Nos termos do Art. 7º, § 3º da Resolução nº 236 do CNJ, caso a(s) Praça(s) seja(m) cancelada(s)/suspensa(s) após a publicação do edital, especialmente em razão de acordo entre as partes ou pagamento da dívida, será devido o reembolso das despesas suportadas pelo(a) Leiloeiro(a) Oficial, que serão pagas pela parte requerida ou aquela que der causa ao cancelamento; após a

realização da alienação, a comissão da Leiloeira Oficial será devida integralmente, devendo as partes declinarem na minuta de acordo de quem será a responsabilidade pelo adimplemento, sob pena de o Executado suportá-lo integralmente.

**DÉBITOS E OBRIGAÇÕES DO ARREMATANTE:** Nos termos do parágrafo único do art. 130, do CTN, os créditos tributários relativos a impostos cujo fato gerador seja a propriedade, o domínio útil ou a posse de bens imóveis, sub-rogam-se no preço da arrematação. Nos termos do art. 908, §1º, do CPC, no caso de adjudicação ou alienação, os créditos que recaem sobre o bem, inclusive os de natureza *propter rem*, sub-rogam-se sobre o respectivo preço, observada a ordem de preferência. A alienação será realizada em caráter *ad corpus* e no estado de conservação em que se encontra, sendo a verificação documental, de gravames/credores e de área, sob responsabilidade do arrematante, bem como de eventual regularização que se faça necessária. Os atos necessários para a expedição de carta de arrematação, registro, ITBI, imissão na posse e demais providências, serão de responsabilidade do arrematante Art. 901, "caput", §§ 1º e 2º e Art. 903 do CPC).

**DA FRAUDE E DA PERTURBAÇÃO DE HASTA:** Aquele que, tentar fraudar a arrematação, além da reparação do dano na esfera cível - arts. 186 e 927 do Código Civil ficará sujeito às penalidades do artigo 358 do Código Penal: Art. 358 - Impedir, perturbar ou fraudar arrematação judicial; afastar ou procurar afastar concorrente ou licitante, por meio de violência, grave ameaça, fraude ou oferecimento de vantagem: Pena - detenção, de 2 (dois) meses a 1 (um) ano, ou multa, além da pena correspondente à violência.

**DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS:** As dúvidas e esclarecimentos poderão ser sanadas através do telefone (11) 3135-5689, WhatsApp (11) 9.8270-2280, e-mail: contato@gaialeiloes.com.br ou, ainda, em seu escritório situado na Av. 9 de Julho, 3575 - Ed. Maxime Office Tower - 14 andar - Salas - 1407 e 1408 Anhangabaú, Jundiaí, SP - CEP 13208-056.

**DA HABILITAÇÃO PARA PARTICIPAÇÃO NAS PRAÇAS:** Os interessados em participar do leilão deverão realizar o cadastro prévio no site [www.gaialeiloes.com.br](http://www.gaialeiloes.com.br) e, subsequentemente, se habilitar acessando a página específica desta Praça, para participação online, com antecedência mínima de até 01 (uma) hora antes do horário previsto para o término da 1ª ou da 2ª Praça, observadas integralmente as condições estabelecidas neste edital. Aquele que se habilitar para a 1ª Praça estará automaticamente habilitado para a 2ª Praça. Para fins de habilitação e validação do cadastro, é obrigatório o envio da seguinte documentação: para Pessoa Física, deve-se anexar documento de identificação válido, comprovante de endereço emitido há no máximo 90 (noventa) dias, e certidão de casamento (se o estado civil for casado, viúvo ou divorciado); para Pessoa Jurídica, é necessário o cartão de CNPJ, contrato social, comprovante de endereço e o documento de identificação válido do sócio responsável.

Fica os requeridos **MARIA PAULA CAMPAGNARI**, promitente vendedor **EMPREENHIMENTOS IMOBILIARIOS E REPRESENTAÇÕES SAO PEDRO LTDA.**, interessado **LUIZ CARLOS DAMASCENO E ADVOGADOS ASSOCIADOS**, credor tributário **MUNICÍPIO DE GUARUJÁ** e demais interessados **INTIMADOS** das designações supra, bem como da penhora realizada, caso não seja(m) localizado(s) para a intimação pessoal/posta.

Dos autos consta o Agravo de Instrumento nº 2077013-36.2026.8.26.0000 proposto por Guilherme Von Muller Lessa Vergueiro que em sede liminar deferiu a suspensão do certame.

Será o presente Edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei.

Guarujá, 10 de abril de 2026

Gladis Naira Cuvero  
Juíza de Direito