

EDITAL DE LEILÃO ELETRÔNICO PARA CONHECIMENTO DE INTERESSADOS E INTIMAÇÃO DOS REQUERIDOS

1. Edital de 1ª e 2ª Praça do bem abaixo descrito, conhecimento de eventuais interessados na lide e intimação: **MILENE LAMUSSI DE ANDRADE**, expedido nos autos do processo nº 1002447-95.2016.8.26.0223, em trâmite perante a 1ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE GUARUJÁ, promovido por **ESPÓLIO GIANFRANCO DAMORE e outros**.

1.1. O MM. DR. **FABIO SZNIFER**, FAZ SABER a todos quanto virem ou dele conhecimento tiver e interessar possa, nos termos do artigo 882 e seguintes, do Código de Processo Civil e regulamentado pelo Provimento CSM n.1625/2009 do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, através do “Gestor Judicial” **www.judiciali.com**, portal de leilões eletrônicos, levará a público para venda e arrematação, o bem descrito abaixo, de acordo com as regras expostas a seguir:

2. **DOS BENS** – Os bens serão vendidos em caráter “AD CORPUS” e no estado em que se encontram, sem garantia, constituindo ônus da parte interessada verificar suas condições antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas. Despesas gerais relativas à desmontagem, transporte, transferência patrimonial do bem arrematado, baixa de gravames e imissão na posse serão de responsabilidade do arrematante, junto a MM. Juízo da Causa.

3. **DA PUBLICAÇÃO DO EDITAL** – O edital será publicado na rede mundial de computadores, no sítio do gestor **www.judiciali.com**, em conformidade com o disposto no art. 887, § 2º, do Código de Processo Civil, inclusive as fotos disponíveis e a descrição detalhada do imóvel a ser apreçoado.

4. **DO LEILÃO**- O Leilão será realizado por **MEIO ELETRÔNICO**, através do Portal **www.judiciali.com**, o 1º Leilão terá início no dia **21/09/2026 às 11:00**, e se encerrará dia **23/09/2026 às 11:00**, onde somente serão aceitos lances iguais ou superiores ao valor da avaliação; não havendo lance igual ou superior ao valor da avaliação, seguir-se á sem interrupção o **2º Leilão**, e se encerrará no dia **19/10/2026 às 11:00**, onde serão aceitos lances com no mínimo 50% (cinquenta por cento) do valor da avaliação atualizado.

5. **DO CONDUTOR DO LEILÃO** – O Leilão será conduzido pelo Leiloeiro Oficial Sr. **FRANCISCO ZACCARINO JUNIOR**, matriculado na Junta Comercial do Estado de São Paulo – JUCESP sob o nº 1025.

6. **BEM IMÓVEL**: Imóvel objeto de Matrícula 18.518 do CRI do Guarujá-SP, assim descrito: ANCORA PRAIA HOTEL, sítio à Rua 26 nº 470, a seus respectivos terrenos, lotes 1, 2,3, 4 e 5, da Quadra 28, do loteamento denominado Jardim Virginia, Distrito , Município e Comarca de Guarujá, que assim descrevem: iniciam na Avenida Julio Mesquita, antiga Avenida 03, onde mede 45.60m, daí seguindo em curva de 17,14,, até encontrar a rua 26, onde mede 38,85m e desse ponto segue novamente em curva de 15,48m para rua 17, onde mede 39,94m e enfim numa curva de 17,73m, encontra o ponto inicial da Avenida 3, com área total de 1.942,00m², confinando-nos demais lados com Paulo Matarazzo ou sucessores. Cadastro na Prefeitura Municipal de Guarujá sob o nº 3-0350-001-000

6.1 – **AVALIAÇÃO DO IMÓVEL**: R\$ R\$ 6.255.116,26 (Seis Milhões Duzentos e Cinquenta e Cinco Mil Cento e Dezesseis Reais e Vinte e Seis Centavos), atualizado para agosto de 2026 em R\$ 6.752.729,01 (seis milhões, setecentos e cinquenta e dois mil, setecentos e vinte e nove reais, e um centavo), conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP.

6.2 ÔNUS: Consta débito de IPTU no valor de 499.293,80 (quatrocentos e noventa e nove mil, duzentos e noventa e três reais e oitenta centavos) (março 2026). Inscrição nº 3-0350-001-000. É ônus do interessado, entretanto, a verificação do bem oferecido à venda, seu estado de conservação, bem como eventuais dívidas pendentes perante os órgãos públicos (Provimento CSM nº 1625/2009, artigo 9º). Os débitos fiscais e tributários conforme artigo 130, parágrafo único do CTN, ficam sub-rogados no preço da arrematação. Não consta nos autos recurso ou causa pendente de julgamento sobre o bem.

7. DOS DÉBITOS: Os bens móveis serão vendidos no estado de conservação em que se encontram, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas.

Correrão por conta do arrematante as despesas ou custos relativos à transferência patrimonial dos bens arrematados e despesas relativas à constituição e registro da hipoteca, no caso de arrematação com parcelamento do preço.

Até o início do leilão, o interessado poderá apresentar, diretamente em juízo, proposta de aquisição por preço não inferior à avaliação, observado o disposto no art. 895, do Código de Processo Civil.

8. DA INTIMAÇÃO: Por qualquer motivo caso a intimação pessoal dos requeridos não se realizar por meio de seus advogados ou pelo endereço constante dos autos, será intimado através do próprio edital de leilão nos termos do art. 889, I, do CPC.

9. CONDIÇÕES DO SISTEMA: O sistema estará disponível para recepção de lances no sítio www.judiciali.com, no mínimo, 5 (cinco) dias de antecedência da data marcada para o 1º leilão (art. 11, da Resolução 236/2016 do CNJ). Caso sejam ofertados lances nos 3 (três) minutos finais dos leilões, o sistema prorrogará a disputa por mais 3 (três) minutos para que todos os participantes tenham a oportunidade de enviar novos lances (arts. 11, 12 e 14 do Provimento 1625/2009 - CSM/TJSP, 21 e 22 da Resolução 236/2016 CNJ). Durante a alienação, os lances deverão ser oferecidos diretamente no sistema e imediatamente divulgados on-line, de modo a viabilizar a preservação do tempo real das ofertas. Não serão admitidos lances remetidos via e-mail (Art. 15 do Prov. CSM n. 1625/2009). Com a comprovação efetiva do pagamento integral do valor da arrematação e da comissão do Leiloeiro será lavrado o auto de arrematação para expedição da ordem de entrega do bem móvel ou carta de arrematação do bem imóvel. (art. 901, §1º do Código de Processo Civil e art. 20 do Provimento nº 1625/2009 CSM/TJSP). Não sendo efetuado o depósito da oferta, o Leiloeiro comunicará imediatamente o fato ao Juízo, informando também os lances imediatamente anteriores para que sejam submetidos à apreciação do Juízo, sem prejuízo da aplicação de sanções legais (art. 897, do Código de Processo Civil e art. 21 do Provimento nº 1625/2009 CSM/TJSP). Se o exequente arrematar os bens e for o único credor, não estará obrigado a exibir 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 (art. 892, §1º, do Código de Processo Civil).

10 CADASTRO: Os interessados em ofertar lances deverão se cadastrar previamente no site do Leiloeiro, aceitar os termos e condições informados e encaminhar cópias dos seguintes documentos: I – Pessoa Física: RG, CPF e comprovante de endereço (certidão de casamento se casado for); II – Pessoa Jurídica: Contrato Social, comprovante de endereço, documentos pessoais do sócio (RG e CPF) ou procuração com firma reconhecida da assinatura, ficando o cadastro sujeito à conferência de identidade em banco de dados oficiais.

11. DO PAGAMENTO - O arrematante deverá efetuar o pagamento do preço do bem arrematado, no prazo de até 24h (vinte e quatro) horas após o encerramento do leilão, através de guia de depósito judicial em favor do Juízo responsável, agência 6687-7 em favor do juízo responsável, ambas enviadas por e-mail pelo Gestor sob pena de se desfazer a arrematação.

12. DA PROPOSTA - Os interessados poderão apresentar proposta de pagamento parcelado, endereçado a contato@judiciali.com, até o início do leilão que será realizado, nos moldes e limites trazidos pelo artigo 895, incisos I e II, CPC/2015, contendo que o interessado deverá apresentar as prestações (observado o requisito do artigo 895, § 1º, CPC/2015), a modalidade, o indexador de correção monetária (artigo 895, § 2º, CPC/2015), a garantia oferecida (artigo 895, § 1º, CPC) e as condições de pagamento do saldo devedor (artigo 895, § 2º, CPC/2015). A apresentação de proposta não suspende o leilão (Art. 895, § 6º, CPC) e o pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre o parcelado, ainda que mais vultoso (Art. 895, § 7º, CPC). De acordo com o artigo 895, do Código de Processo Civil, fica permitido ao arrematante efetuar o pagamento do bem em prestações, seja pelo preço de avaliação no primeiro leilão ou por preço não considerado vil no segundo leilão, desde que ofertado pelo menos 25% do valor à vista, com as garantias previstas no referido artigo e corrigido monetariamente pelo índice da tabela oficial aplicável aos cálculos judiciais (tabela prática para cálculo de atualização monetária dos débitos judiciais).

12.1. PENALIDADES PELO DESCUMPRIMENTO DAS PROPOSTAS – O não pagamento do preço do imóvel arrematado e da comissão do leiloeiro, no prazo aqui estipulado, configurará desistência ou arrependimento por parte do arrematante, ficando este impedido de participar de novos leilões judiciais (art. 897 do Novo Código de Processo Civil), bem como obrigado a pagar o valor da comissão devida ao leiloeiro.

12.2. DA COMISSÃO – O arrematante deverá pagar a Judiciali Leilões, a título de comissão, o valor correspondente a 5% (cinco por cento) sobre o preço de arrematação do bem, através de depósito em juízo. A comissão devida não está incluída no valor do lance e não será devolvida ao arrematante em nenhuma hipótese, salvo se a arrematação for desfeita por determinação judicial ou por razões alheias à vontade do arrematante e, deduzidas as despesas incorridas.

12.3. REMIÇÃO DA EXECUÇÃO e ACORDO - Em caso de remição ou acordo, após a publicação do edital, ficam os executados obrigados a pagar os custos do leiloeiro, nos termos do artigo 7º, §3º, da Resolução nº 236/2016 do CNJ.

Dos autos não consta recursos ou causa pendente de julgamento. Assim, pelo presente edital ficam os requeridos supracitados e demais interessados intimados da designação supra, caso não localizados para intimação pessoal. Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei.

FALE CONOSCO: Eventuais dúvidas poderão ser esclarecidas pelo telefone (16) 99764-7778, e por e-mail através do contato@judiciali.com.

Ribeirão Preto, 31 de agosto de 2026

FÁBIO SZNIFER

JUIZ DE DIREITO

Rua: Aureliano Garcia de Oliveira, nº 184 – Ribeirânia, Ribeirão Preto- SP
Tel.: 16- 99764-7778 contato@judiciali.com | www.judiciali.com