Edital 39

1ª VARA CIVEL DA COMARCA DE BERTIOGA /SP

EDITAL DE 1ª E 2ª LEILÃO ELETRÔNICO –

LEILÃO PÚBLICO DE BEM IMÓVEL PARA CONHECIMENTO DOS INTERESSADOS E INTIMAÇÃO DOS EXECUTADOS

Processo nº:	0001346-52.2023.8.26.0075 - 1ª Vara Cível de Bertioga;
Ação:	Cumprimento de sentença - Perdas e Danos
Exequente:	Associação dos Amigos de Guaratuba - CNPJ nº 52.250.859/0001-52
Executado:	Guaratuba Empreendimentos S/C Ltda - CPF/MF nº 51.715.365/0001-33
Interessado:	Prefeitura Municipal de Bertioga - CNPJ nº 68.020.916/0001-47.

LEILOEIRO OFICIAL:
JOSÉ CARLOS CHAGAS inscrito no registro da Junta Comercial do Estado de São Paulo – JUCESP sob nº 940

GESTORA:
VIANA LEILÕES – SUPORTE ADMINISTRATIVO LTDA, CNPJ: 49.979.281/0001-65

O Doutor **Jade Marguti Cidade**, MM. Juiz de Direito da **1ª Vara Cível da Comarca de Bertioga/SP**, com fulcro no artigo 884, 885, 886 e 887 do Código de Processo Civil. Faz saber a todos os que virem o presente Edital, ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, inclusive o executado e interessados: **GUARATUBA EMPREENDIMENTOS S/C LTDA, PREFEITURA MUNICIPAL DE BERTIOGA,** e eventuais interessados, que por meio do sistema eletrônico de gestão de leilões online **VIANA LEILÕES – SUPORTE ADMINISTRATIVO LTDA**, CNPJ: 49.979.281/0001-65, o leiloeiro **JOSÉ CARLOS CHAGAS** inscrito no registro da Junta Comercial do Estado de São Paulo – JUCESP sob nº940 levará a venda para arrematação:

IMÓVEL: *Lote de terreno nº 02, da quadra JR, localizado na Praça de Retorno da Rua JR, no loteamento denominado* ***Guaratuba****, no perímetro urbano do município de Bertioga/SP. O terreno possui* ***373,23*** *m², com as seguintes dimensões:*

- *Frente: 5,49 m²*
- *Laterais: 28,70 m²*
- *Fundos: 20,51 m²*



Contribuição a partir: R$ 342,00

IPTU: R$ 740,75

373,23 M²

REGISTRO: O imóvel está registrado no 1º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Santos sob nº **48.037** e inscrito na Prefeitura Municipal de Bertioga sob nº **98.101.123.000**

TITULARIDADE: Guaratuba Empreendimentos S/C Ltda , conforme descrição na matrícula do imóvel.

TERMO DE PENHORA: Em Bertioga, aos 15 de agosto de 2024, foi deferido a penhora do imóvel descrito na matrícula nº 48.037 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Santos (fls.43/44). Ficou nomeado o atual possuidor do bem como depositário, independentemente de outra formalidade, conforme termo de penhora às fls. 49/50 dos autos.

AVALIAÇÃO: A avaliação do imóvel alcança o montante de R$ 161.666,67 (cento e sessenta e um mil, seiscentos e sessenta e seis reais e sessenta e sete centavos, conforme a media das avaliações juntadas às fls. 33/38 dos autos e fixado o valor médio pelo D. Juízo as fls. 49/50 no mês de agosto 2024. **Este valor foi atualizado com base na variação dos índices da Tabela Prática do TJSP entre agosto 2024 (95,912469) e abril de 2025 (100,041852) alcançando o montante de R$ 168.627,01 (cento e sessenta e oito mil, seiscentos e vinte e sete reais e um centavo) no mês de maio de 2025 .**

DÉBITOS DA AÇÃO: Os débitos desta ação alcançam o montante de R$ 112.532,10 (cento e doze mil, quinhentos e trinta e dois reais e dez centavos), última atualização no mês de outubro de 2023, de acordo com a planilha juntada às fls.14/16 dos autos. **A atualização dos débitos vencidos e vincendos até a sua integral satisfação, fica a encargo do credor disponibilizar nos autos. Esta planilha será posteriormente juntada no site do leiloeiro, sem necessidade de alteração das condições estabelecidas neste edital, para resguardar a transparência e as informações corretas aos interessados .**

ÔNUS E INFORMAÇÕES RELEVANTES:

Eventuais débitos de natureza propter rem, como tributos municipais (IPTU, taxas públicas, entre outros), serão quitados com o produto da arrematação, conforme a ordem de preferência legal estabelecida pelos art. 130 e art. 186 do CTN e pelo art. 908, §1º, do CPC.

DÉBITOS IPTU:

Número de lançamento:	Ano de lançamento:	Valor:
98.101.123.000	1989-2025	R$ 38.077,46

Informações constantes ás fls.84/88 dos autos. **A atualização dos débitos vencidos e vincendos até a sua integral satisfação, fica a encargo do credor disponibilizar nos autos. Esta planilha será posteriormente juntada no site do leiloeiro, sem necessidade de alteração das condições estabelecidas neste edital, para resguardar a transparência e as informações corretas aos interessados .**

Edital 39

viànaleilões

DAS PRAÇAS:

1 º PRAÇA		2 º PRAÇA	
Inicio	02/Jun.2025 15:00	Inicio	05/Jun.2025 15:01
Término	05/Jun.2025 15:00	Término	25/Jun.2025 15:00
R$ 168.627,01		R$ 101.176,21	40%

A **1ª (primeira) praça** terá início no dia **02 (dois) de junho de 2025 às 15:00 horas** e término no dia **05 (cinco) de junho de 2025, às 15:00 horas** e terá como lance mínimo inicial o valor de **R$ 168.627,01 (cento e sessenta e oito mil, seiscentos e vinte e sete reais e um centavo)**, ocasião em que o bem será entregue a quem mais der, desde que igual ou acima da avaliação. Caso não haja licitantes em primeira praça, inicia-se sem interrupção a **2ª (segunda) praça** que terá início no dia **05 (cinco) de junho de 2025, às 15:01 horas**, e término no dia **25 (vinte e cinco) de junho do ano de 2025, às 15:00 horas** e terá como lance mínimo inicial o valor de **R$ 101.176,21 (cento e um mil, cento e setenta e seis reais e vinte e um centavos)**, ocasião em que o bem será entregue a quem mais der, não sendo aceito lance inferior ao equivalente a **60% (sessenta por cento)** do valor da avaliação (art. 896 do CPC). Se eventualmente houver interesse de incapaz, o valor mínimo da oferta deverá ser de **80% (oitenta por cento)** do valor da avaliação na data da alienação, não sendo aceito lance de valor vil (art. 896.do CPC). **Todas as praças ocorrerão no horário de Brasília/DF.**

HIPOTECA: Eventual gravame de hipoteca extingue-se com a arrematação, assim, nada será devido pelo arrematante ao credor hipotecário (art. 1499, VI do Código Civil).

CONDIÇÕES DO IMÓVEL: O imóvel será vendido por inteiro, sendo que as áreas mencionadas são meramente enunciativas e repetitivas das dimensões constantes do registro imobiliário, do laudo pericial, avaliações imobiliárias ou informações obtidas através da administradora/síndico ou portaria do prédio, bem como outras informações disponíveis no processo judicial, não sendo cabível qualquer pleito com relação ao cancelamento da arrematação, abatimento de preço ou complemento de área, por eventual divergência entre o que constar da descrição do imóvel e a realidade existente. Conforme preceitua o artigo 1499, VI do Código Civil, "**os bens serão vendidos no estado de conservação em que se encontram**". Constitui ônus do interessado verificar suas condições, quando for possível a visitação, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas. Com isso declara que tem pleno conhecimento de suas instalações, nada tendo a reclamar quanto a eventual vício, ainda que oculto, ou defeito decorrente de uso, a qualquer título e a qualquer tempo, assumindo a responsabilidade pela eventual regularização que se fizer necessária. Todas as providências e despesas necessárias à desocupação do imóvel e efetiva imissão na posse correrão por conta do arrematante.

VERIFICAÇÃO DOCUMENTAL E DESPESAS: A verificação documental de gravames/credores, de eventual alienante fiduciário, de eventuais coproprietários ou eventuais credores de penhoras anteriores, todos os custos com a regularização de pendências que se faça necessária, todos os atos para a transferência do bem, multas e emolumentos cartorários, ou de quaisquer outros órgãos competentes, de acordo com cada bem arrematado, serão de responsabilidade do arrematante, ficando o mesmo desde já de acordo, não podendo alegar desconhecimento para qualquer fim. Em caso de inadimplemento, tal informação será encaminhada ao MM. Juízo para a aplicação das medidas legais cabíveis.

VISITAÇÃO: Os interessados em vistoriar o bem deverão enviar solicitação por escrito ao email: atendimento@vianaleiloes.com.br, após o cadastramento e aprovação no portal , ou através do telefone de contato: (13) 99209-5146. Cumpre esclarecer que cabe ao responsável pela guarda do bem autorizar o ingresso dos interessados, sendo que a visitação nem sempre será possível. Independente da realização da visita, a arrematação será por conta e risco do interessado.

LEILOEIRO: O leilão será conduzido pelo Leiloeiro Oficial **JOSÉ CARLOS CHAGAS,** devidamente inscrito no registro da Junta Comercial do Estado de São Paulo – **JUCESP sob nº 940.**

CONDIÇÕES DO LEILÃO: As praças serão realizadas exclusivamente por **MEIO ELETRÔNICO**, através do *website:* www.vianaleiloes.com.br, pelo qual serão captados os lances. Os interessados deverão cadastrar-se previamente no portal para poderem participar das praças eletrônicas, fornecendo os dados e informações solicitadas.

CADASTRO: Os interessados em ofertar lances deverão se cadastrar previamente no site: www.vianaleiloes.com.br, aceitar os termos e condições para uso da plataforma e encaminhar cópias em formato PDF dos seguintes documentos: I - Pessoa Física: RG, CPF, CNH ou qualquer outro documento de identificação nos termos da legislação brasileira, comprovante de endereço, certidão de casamento ou união estável + documento de identificação do(a) cônjuge, se casado for; II - Pessoa Jurídica: Cartão CNPJ, Contrato Social, comprovante de endereço, documento de identificação de um dos sócios e procuração, se representado por terceiro, ficando o cadastro sujeito à conferência de identidade em banco de dados oficiais.

HABILITAÇÃO: Após a aprovação do cadastro pela equipe organizadora do leilão, o interessado deverá solicitar a habilitação no lote de interesse para participar do leilão. É obrigatória a confirmação do recebimento do e-mail que ateste a aprovação do cadastro, bem como a confirmação do segundo e-mail que valide a habilitação. Essas comunicações são essenciais para assegurar que o participante esteja devidamente apto a realizar lances e ciente de todas as etapas do processo.

ARREMATAÇÃO CONJUNTA: Os interessados na arrematação em conjunto deverão se cadastrar nos termos do tópico "Cadastro" constante neste edital, formalizar com antecedência mínima de 24 horas da data de início do leilão de interesse, via e-mail, a intenção da compra conjunta, a qual deverá conter as seguintes informações: (I) nome completo de todos os interessados; (II) estado civil; (III) profissão; (IV) nacionalidade; (V) endereço; (VI) e-mail, (VII) nome e qualificação completa dos (a) cônjuges se casados forem; (VIII) fração ideal de cada interessado no bem móvel ou imóvel que pretendem adquirir; (IX) forma de pagamento do valor do lance e comissão do leiloeiro, sendo na integralidade, com o envio de boleto único ou fracionado de acordo com a cota parte de cada interessado, observando-se os prazos e demais informações constantes nos tópicos: "Pagamento do Lance e Comissão do Leiloeiro". (X) login do cadastro que irá representar todos os interessados na disputa dos lances. Os interessados na arrematação em conjunto estão sujeitos aos termos e condições deste Edital.

CREDOR: 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. Se houver mais de um pretendente, proceder-se-á entre eles à licitação, e, no caso de igualdade de oferta, terá preferência o cônjuge, o companheiro, o descendente ou o ascendente do executado, nessa ordem. Após a homologação do edital de leilão, o credor deverá informar nos autos e por meio de e-mail, ao leiloeiro a sua intenção de arrematar, bem como se cadastrar e habilitar no lote, estando sujeitos aos termos deste edital.

ALIENAÇÃO DE BEM INDIVISÍVEL: Tratando-se de penhora de bem indivisível, o equivalente à quota parte do co-proprietário ou do cônjuge alheio à execução recairá sobre o produto da alienação do bem. É reservada a coproprietário ou ao cônjuge não executado a preferência na arrematação do bem em igualdade de condições. O credor deverá formalizar nos autos do processo e por meio de e-mail, ao leiloeiro a sua intenção de arrematar, bem como se cadastrar e habilitar no lote, estando sujeitos aos termos deste edital.

LANCES: Se o leilão for de diversos bens e houver mais de um lançador, terá preferência aquele que se propuser a arrematá-los todos, em conjunto, oferecendo, para os bens que não tiverem lance, preço igual ao da avaliação e, para os demais, preço igual ao do maior lance que, na tentativa de arrematação individualizada, tenha sido oferecido para eles.

TEMPORIZADOR: Havendo lances nos três minutos antecedentes ao horário de encerramento do leilão, haverá prorrogação de seu fechamento por igual período de tempo visando manifestação de outros eventuais licitantes.

LANCE VENCEDOR: Após o fechamento do leilão, a equipe do leiloeiro enviará um e-mail ao vencedor, utilizando o endereço de e-mail informado no pelo participante no ato do cadastramento. Este e-mail conterá:

1. Auto de Arrematação;
2. Guia do lance vencedor;
3. Dados bancários para o depósito da comissão.

O arrematante deverá confirmar o recebimento do e-mail e após a realização dos pagamentos, deverá devolver os documentos à equipe do leiloeiro para que possam ser protocolados no processo judicial.

PAGAMENTO DO LANCE: O pagamento do lance vencedor será à vista, por meio de deposito judicial a ser efetivado em favor do Juízo expropriatório, diretamente no Banco do Brasil através do link: https://portaldecustas.tjsp.jus.br/portaltjsp/pages/custas/inicial, cabendo ao arrematante efetuar o pagamento do preço no prazo improrrogável de 24 (vinte e quatro) horas após o encerramento da alienação judicial eletrônica. (Art. 884, IV do CPC). Na hipótese de o arrematante não efetuar o depósito da oferta ou da comissão no prazo estipulado, o lance imediatamente anterior será automaticamente considerado vencedor, sem necessidade de submissão ao juízo.

COMISSÃO: A comissão pela realização do leilão será de **5% (cinco por cento)** sobre o valor da arrematação e correrá por conta do arrematante. O pagamento da comissão deverá ser realizado no prazo improrrogável de até 24 (vinte e quatro) horas a contar do encerramento da alienação judicial eletrônica condicional, por meio de depósito em conta corrente a ser informada pela equipe do leiloeiro por e-mail, sob pena de desfazimento da arrematação. Na hipótese de o arrematante não efetuar o depósito da oferta ou da comissão do gestor judicial no prazo estipulado, o lance imediatamente anterior será automaticamente considerado vencedor, sem necessidade de submissão ao juízo.

PARCELAMENTO: O interessado em adquirir o bem penhorado em prestações, nos termos do artigo 895 do Código de Processo Civil, poderá apresentar: (I) até o início da primeira ou segunda etapa, proposta por valor não inferior a **25% (trinta por cento)** do valor do lance à vista e o restante parcelado em até **30 (trinta) vezes**, garantido por hipoteca do próprio bem; (II) As propostas para aquisição em prestações indicarão o valor das parcelas, prazo, a modalidade, o indexador de correção monetária e as condições de pagamento do saldo; (III) 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, autorizando o exequente a pedir a resolução da arrematação ou promover, em face do arrematante, a execução do valor devido, devendo ambos os pedidos serem formulados nos autos do processo em que se deu a arrematação. Em qualquer caso, será imposta a perda dos valores já pagos em favor do exequente e leiloeiro, voltando os bens a novo leilão, do qual não serão admitidos a participar o arrematante e o fiador remissos; (IV) A apresentação da proposta prevista neste artigo não suspende o leilão; (V) A proposta de pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado; (VI) Havendo mais de uma proposta de pagamento parcelado, o juiz decidirá pela mais vantajosa, assim compreendida, sempre, a de maior valor. Em iguais condições, o juiz decidirá pela formulada em primeiro lugar.

HOMOLOGAÇÃO E EXPEDIÇAO DA CARTA DE ARREMATAÇÃO: Após a homologação da arrematação pelo juízo competente, será expedida a Carta de Arrematação, que serve como título hábil para o registro da transferência de propriedade do imóvel. Este documento é essencial para que o arrematante formalize a titularidade junto ao Cartório de Registro de Imóveis. A emissão da Carta de Arrematação ocorrerá após a comprovação do recolhimento das custas necessárias, pagamento integral do valor do lance e da comissão do leiloeiro, conforme estabelecido no art. 901 §1 e §2 do Código de Processo Civil (CPC). Para a o recolhimento das custas acesse o link: https://www.tjsp.jus.br/IndicesTaxasJudiciarias/DespesasProcessuais/ExpedicaoCartas

EXPEDIÇÃO DO MADADO DE IMISSÃO A POSSE: Uma vez emitida a Carta de Arrematação, o arrematante poderá requerer ao juízo a expedição do Mandado de Imissão na Posse. Esse mandado confere ao arrematante o direito de tomar posse do imóvel, independentemente da ocupação por terceiros, conforme previsto no art. 901, § 1º do CPC. Caso o imóvel esteja ocupado, o mandado determinará o prazo para a desocupação voluntária dos ocupantes. Na ausência de cumprimento, será autorizada a desocupação forçada, inclusive com o uso de força policial, se necessário. Para a o recolhimento das custas acesse o link: https://www.tjsp.jus.br/IndicesTaxasJudiciarias/DespesasProcessuais/DiligenciaOficiaisJustica

REGISTRO DO IMÓVEL: A Carta de Arrematação deverá ser apresentada ao Cartório de Registro de Imóveis competente para que o imóvel seja registrado em nome do arrematante. Para facilitar o processo, o arrematante pode protocolar e acompanhar a solicitação de registro online através do portal Registradores pelo link: https://www.registradores.org.br. Este sistema permite o envio eletrônico dos documentos necessários, a consulta ao andamento do processo de registro e a obtenção de certidões digitais, agilizando o procedimento de transferência de propriedade.

REGULARIZAÇÃO DO IMÓVEL No caso de leilão de direitos sucessórios ou de imóveis cuja titularidade não esteja devidamente registrada, o arrematante deverá observar o princípio da continuidade registral (art. 195 da Lei 6.015/1973 - Lei de Registros Públicos). Caso o registro direto não seja possível devido a pendências na cadeia dominial (como inventário não concluído ou pendências como a falta de registro da propriedade do imóvel), competirá ao arrematante a regularização completa da titularidade do bem, adotando as medidas necessárias para sanear essas pendências. Na impossibilidade de registro direto, o arrematante será responsável pela regularização da cadeia dominial, arcando com os custos necessários para garantir o registro correto do imóvel. Isso pode incluir a apresentação de formal de partilha, a conclusão de inventário ou até mesmo ações judiciais, como a adjudicação compulsória.

CANCELAMENTO/SUSPENSÃO DO (A) LEILÃO/PRAÇA OU ACORDO APÓS A PUBLICAÇÃO DO EDITAL: Na hipótese de acordo, remissão, adjudicação ou qualquer circunstância que resulte no cancelamento ou suspensão do leilão/praça, após a publicação do edital, o(s) executado(s) ficará(ão) obrigado(s) a reembolsar ao Leiloeiro/Gestora todas as despesas incorridas, incluindo, mas não se limitando, à comissão de 2,5% (dois vírgula cinco por cento) calculados sobre o valor da avaliação do(s) bem(ns), conforme estabelece o art. 7º, §3º, da Resolução 236/16-CNJ. Em caso de sub-rogação da dívida por terceiros, esses terceiros assumirão integralmente todas as obrigações financeiras do(s) executado(s), respondendo solidariamente pelo pagamento da comissão e demais despesas associadas ao leilão. O edital, por sua vez, terá força de título executivo extrajudicial, permitindo ao Leiloeiro/Gestora promover a execução do título para garantir a quitação dos valores devidos. Na eventualidade de inadimplemento do pagamento do percentual devido, o Leiloeiro/Gestora poderá executar o título e promover a penhora do próprio bem objeto do leilão, a fim de assegurar o cumprimento das obrigações financeiras.

FRAUDE NA ARREMATAÇÃO E PENALIDADES: Fica expressamente advertido que, conforme artigo **358 do Código de Processo Penal**, "fraudar, alterar ou simular o ato de arrematação ou qualquer outro ato processual, com o intuito de prejudicar a parte ou a administração da justiça, sujeita o infrator à pena de reclusão, de 3 (três) a 6 (seis) anos, e multa." Qualquer tentativa de fraude no processo de arrematação, incluindo a manipulação de lances ou outros atos fraudulentos, resultará na anulação da arrematação e sujeitará o infrator às penalidades legais previstas.

Reforçar-se que o compromisso com a transparência e a boa-fé é essencial para a validade do processo e a segurança jurídica de todas as partes envolvidas.

PUBLICAÇÃO: O edital será publicado no sítio do leiloeiro: www.vianaleiloes.com.br e os lotes nos canais de comunicação: Instagram, Facebook, Linkedin, Youtube, E-mail marketing/Newsletter e Telemarketing: Comunicação direta com os clientes. Em conformidade com o disposto no art. 887, § 2º, do CPC/2015.

SUPORTE: Outras informações, dúvidas, esclarecimentos e suporte podem ser obtidos no website: www.vianaleiloes.com.br, solicitadas por e-mail através do endereço eletrônico: atendimento@vianaleiloes.com.br ou fornecidas através dos telefones de contato: (13) 99209-5146.

INTIMAÇÕES: Fica(m) desde logo **INTIMADO(S)** executado(s) e seu(s) cônjuge(s) se casados forem, na pessoa de seu(s) Representante Legal, bem como os eventuais: coproprietários; proprietário de terreno e/ou titular de: usufruto, uso, habitação, enfiteuse, direito de superfície, concessão de uso especial para fins de moradia ou concessão de direito real de uso; credor pignoratício, hipotecário, anticrético, fiduciário ou com penhora anteriormente averbada; promitente comprador/vendedor; União, Estado e Município no caso de bem tombado, das datas acima, se porventura não forem encontrados para a intimação pessoal, bem como para os efeitos do art. 889, inciso I, do Código de Processo Civil/2015 e de que, antes da arrematação e da adjudicação do(s) bem(ns), poderá(ão) remir a execução, consoante o disposto no art. 826 do Código de Processo Civil/2015. Para que produza seus efeitos de direito será o presente Edital, por extrato, afixado e publicado na forma da Lei.

Santos, 02 de maio de 2025.

Jade Marguti Cidade, MM. Juiz de Direito da 1ª Vara Cível da Comarca de Bertioga/SP.