

## **20º Vara Cível do Foro Central da Comarca de São Paulo/SP.**

Edital de leilão Judicial eletrônico a ser realizado na plataforma [www.cianacionalleiloes.com.br](http://www.cianacionalleiloes.com.br)

**Autos nº 0029148-28.2015.8.26.0100.2018.8.26.0704** – Cumprimento de Sentença – (Processo Principal nº **0192978-15.2011.8.26.0100**)

**Autora:** Meliá Brasil Administração Hoteleira e Comercial Ltda, Inscrito no CNPJ nº 62.413.877/0038-53.

**Réus:** Tu Yung Na, RG nº 16.594.169-8 SSP-SP e CPF/MF nº 003.976.258-04 e Tu Sung Ching Hui, RG nº 16.594.198-4 SSP/SP, e CPF/MF nº 051.481.918-99.

**Terceira/interessada** – Costabella Empreendimentos Imobiliários Ltda, CNPJ nº 31.242.472/0001-84.

**Base legal:** arts. 881, par.1º, 886 a 903 do CPC; arts. 250 e ss. das NSCGJ do TJSP; Provimento CSM 1625/2009 do TJSP; Resolução 236/2016 do CNJ, Faz Saber, que o presente edital de primeira e segunda praça de leilão judicial, leva à público a venda do bem imóvel abaixo descrito, através do portal de leilões on-line da CN LEILOES – [www.cianacionalleiloes.com.br](http://www.cianacionalleiloes.com.br), em condições que seguem:

**Leiloeiro Oficial:** O Leilão será realizado por meio eletrônico e conduzido pelo Leiloeiro Oficial Rogério Rodrigues Silva, matriculado na Junta Comercial do Estado de São Paulo – Jucesp sob o nº 1.100.

### **Datas das Praças:**

1º Praça: Início dia 08/11/2021 às 16:00 hs, e encerra 11/11/2021 às 16:00 hs;  
2º Praça: Início dia 11/11/2021 às 16:00 hs, e encerra 13/12/2021 às 16:00hs.

### **Bem leilado:**

Direitos que os réus/executados possuem sobre o seguinte Imóvel: Apartamento nº 303 do bloco 01 do Edifício Yankee do Condomínio Geral denominado “Costabella Marina Resort”, com direito a uma vaga de garagem descoberta, localizada no pátio de acesso, no estacionamento paralelo a Estrada do Saquinho de Itapirapuan, e a fração ideal de 0,002883 do terreno Foreiro a

União Federal, designado por Gleba “O” situada na antiga Fazenda do Pontal, 2º Distrito do Município e Comarca de Angra dos Reis/RJ, cuja gleba apresenta as seguintes características e confrontações: Gleba “O” terreno irregular medindo 392m em linha sinuosa de frente para o mar; de fundos 318m; confrontando com a Estrada de acesso ao Saquinho de Itapirapuan, pelo lado direito 490m medidos pela margem do Rio Caputera ou Pontal, e pelo lado esquerdo 270m confrontando com gleba “N” remanescente, com a superfície de 98.361,27m<sup>2</sup>. Cadastro imobiliário nº 02170201498257. Matrícula 18.119 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Angra dos Reis/RJ.

**Obs:** de acordo com o Auto de Avaliação a fls., 400/401 datado de 10.04.2019, o apartamento é um duplex no 2º andar, com área construída de 48,18m<sup>2</sup>, composto de 1 quarto com banheiro e varanda e mais um quarto no andar superior, com móveis e decoração padronizados; o Empreendimento é composto de um setor residencial e um setor explorado pelo ramo hoteleiro, incluindo espaço para comércio e marina; possui portaria 24 horas segurança, recepção, 2 elevadores, espelho d’água, piscina, restaurante/cafeteria, academia, internet, salão de jogos com espaço para ciranças, 3 salas de eventos, spa/salão de beleza, quadras de tênis, futsal e basquete; no local, encontra-se instalada uma empresa privada, denominada \Promenade, que se dedica à administração hoteleira de unidades pertencentes a proprietários distintos.

**Endereço:** Rodovia Rio-Santos Km 492 s/n, Gleba “O”, apartamento 303, Edifício Yankee, Costabella Marina Resort, Pontal, Angra dos Reis /RJ.

**Avaliação:** R\$ 130.000,00, (Abril/2019), que será atualizado na data dos pregões de acordo com a tabela prática do TJSP.

**Visitação:** Os interessados em visitar o bem deverão enviar solicitação por escrito ao email – [juridico@cianacionalleiloes.com.br](mailto:juridico@cianacionalleiloes.com.br). Cumpre esclarecer que cabe ao responsável pela guarda do bem autorizar o ingresso dos interessados, sendo que a visitação nem sempre será possível, pois alguns bens estão em posse do executado.

**Imissão do arrematante na posse do imóvel:** efetivação nos próprios autos do presente processo, nos termos do artigo 901, parágrafo 1º, e do artigo 903, parágrafo 3º, todos do CPC.

Não havendo lance igual ou superior ao valor da avaliação nos 03 primeiros dias da 1ª praça/pregão, seguir-se-á sem interrupção a 2ª praça/pregão, com encerramento na data e horário acima designado, quando será considerado
--

vencedor o arrematante que maior lance oferecer diretamente no portal [www.cianacionalleiloes.com.br](http://www.cianacionalleiloes.com.br) e **que tiver seu lance acolhido judicialmente, não sendo aceito lances inferiores a 50% (cinquenta por cento) do valor da última avaliação atualizada, nos termos do art. 891, parágrafo único do CPC, conforme determinação de V.Exa., às fls., 470/471 do processo em epígrafe,** (atualizado pela tabela prática do TJSP).

Sobrevindo lance nos 03 minutos antecedentes ao termo final da alienação judicial eletrônica, o horário de fechamento do pregão será prorrogado em 03 minutos, sucessivamente, para que todos os usuários interessados tenham oportunidade de ofertar novos lances.

Caso não haja lances para pagamento à vista, os interessados poderão apresentar proposta de pagamento parcelado, encaminhando parecer por escrito para o e-mail institucional da CN LEILOES – [juridico@cianacionalleiloes.com.br](mailto:juridico@cianacionalleiloes.com.br), até o início do primeiro leilão, proposta de aquisição do bem por valor não inferior ao da avaliação ou até o início do segundo leilão, proposta de aquisição do bem por valor que não seja considerado vil, (art. 895, I e II e par.1º e 2º do CPC), ou seja, mediante sinal de pelo menos 25% (vinte e cinco por cento) do valor do lance à vista e o restante parcelado em até (30) trinta meses, corrigido pela tabela prática do TJSP, garantido por caução idônea, quando se tratar de móveis, e por hipoteca do próprio bem, quando se tratar de imóveis, tudo mediante apreciação do MM. Juízo, condutor do processo (art. 895 parágrafos 1º a 9º do CPC). A apresentação de proposta não suspende o leilão, (art. 895, par. 6º, CPC), e o pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre o parcelado, ainda que mais vultoso, (art. 895, par. 7º CPC). 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; 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 serem formulados nos autos da execução em que se deu a arrematação, (art. 895, par.4º e 5º do CPC).

**Observações:**

<p><b>-Constam na matrícula do imóvel os seguintes apontamentos:</b></p> <p><b>- figura como proprietária do imóvel: Costabella Empreendimentos Imobiliários Ltda;</b></p>
--

- <b>Av.1: averbação para constar o termo de responsabilidade pela preservação da Reserva do Patrimônio Natural, que gravará a área de 3.97ha do imóvel em caráter perpétuo;</b>
- <b>Av.8: ajuizamento da presente demanda;</b>
- <b>de acordo com informação obtida em 17/09/2021 perante o site da Prefeitura de Angra dos Reis/RJ, consta débito pertinente ao imóvel cadastrado sob o nº 02170201498257 nos exercícios de 2017/2021 no valor de R\$ 9.752,37;</b>
- <b>débito exequendo a ser atualizado, último valor é de setembro/2019 no valor de R\$ 147.100,31;</b>
- <b>de acordo com informação obtida em 17/09/2021 a administradora condominial Promerade Consultoria Imobiliária, a unidade não está cadastrada no pool, bem como, consta débito condominial no valor de R\$ 294.526,30.</b>

**Comissão do leiloeiro:** 05% (cinco por cento) do valor da arrematação do imóvel. A comissão devida à CN LEILOES, gestor judicial 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, sendo certo que o pagamento desta comissão deverá ser efetuado diretamente na conta do leiloeiro e à vista no prazo de 24 horas a contar do encerramento do leilão, mediante depósito no Banco Itaú, agência 0593, conta corrente 15015-4, Rogério da Silva Leiloeiro, CNPJ nº35.411.302/0001-37.

O arrematante terá o prazo de até 24 horas após o encerramento do leilão para efetuar o depósito judicial do lance em favor do Juízo responsável, sob pena de sujeitar-se às sanções cabíveis.

Os bens serão vendidos em caráter “AD CORPUS” e no estado de conservação em que se encontram, sem garantia, constituindo ônus dos interessados verificarem suas condições, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas.

Correrão por conta exclusiva do arrematante as despesas gerais relativas à desmontagem, transporte e transferência patrimonial dos bens arrematados (artigo 24 do Provedimento).

Nos termos do (art.908, par. 1º do CPC) cumulado com (art. 130, par. único do Código Tributário Nacional), 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.

Nas hipóteses de pagamento do débito exequendo, remição ou acordo celebrado pelas partes, após a realização da alienação, (art.7º, par. 3º da Resolução 236/2016 do CNJ, o(s) réu(s)/executado(s) ressarcirá(ão) este leiloeiro, na forma prevista no art. 7º caput, da Resolução 236/2016 do CNJ), ou seja, 5% sobre o valor da arrematação.

Se o executado(s), for revel e não tiver advogado constituído, não constando dos autos seu endereço atual ou, ainda, não sendo ele encontrado no endereço constante do processo, e demais interessados, fiadores, devedores, credores, a intimação considerar-se-á feita por meio do próprio edital de leilão (art. 889, inciso I à VIII e par.único, do CPC).

O edital será publicado na rede mundial de computadores - website da Companhia Nacional Leilões – [www.cianacionalleiloes.com.br](http://www.cianacionalleiloes.com.br), nos termos do art. 887, § 2º do CPC, inclusive fotos do interior do imóvel, descrição detalhada e matrícula atualizada.

Esclarecimentos: tel. 11 982338629 - e-mail: [juridico@cianacionalleiloes.com.br](mailto:juridico@cianacionalleiloes.com.br)

São Paulo, 20 de Setembro de 2021.

Eu, \_\_\_\_\_, diretor(a), conferi e subscrevi.

**Dra. Raquel Machado Carleial de Andrede**  
Juiza de Direito