

6º Vara Cível do Foro Regional de Santo Amaro da Comarca de São Paulo/SP.

Edital de leilão Judicial eletrônico a ser realizado na plataforma www.cianacionalleiloes.com.br

Autos nº 0026905-80.2016.8.26.0002 – Cumprimento de Sentença – (Processo Principal nº 0065991-68.2010.8.26.0002)

Autora: Meliá Brasil Administração Hoteleira e Comercial Ltda, Inscrito no CNPJ nº 62.413.877/0001-61.

Réus: Maria Luiza Villares London Iannelli, RG nº 15.481.887-2 SSP-SP e CPF/MF nº104.827.148-08; Salvatori Iannelli, RNE W486.030-0, CPF 085.607.858-17.

Terceiro(s)/Interessado(s) – Condomínio Costabella Marina e Resort, CNPJ nº 08.815.863/0001-29; Costabella Empreendimentos Imobiliários Ltda, CNPJ nº 31.242.472/0001-84, Prefeitura de Angra dos Reis/RJ e Secretaria do Patrimônio da União, (SPU).

Base legal: arts. 881, par.1º, 886 a 903 do CPC; arts. 250 e ss. das NSCGJ 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, 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 04/10/2022 às 16:00 hs, e encerra 07/10/2022 às 16:00 hs;
2º Praça: Início dia 07/10/2022 às 16:00 hs, e encerra 07/11/2022 às 16:00hs.

Bem Leiloado:

DIREITOS DO COMPROMISSÁRIO COMPRADOR - Apartamento nº 103 do Bloco 01 do Edifício “Yankee”, do Condomínio Geral denominado “Costabella Marina e Resort”, com direito a uma vaga de garagem descoberta,

localizada no pátio de acesso, no estacionamento paralelo a Estrada Saquinho de Itapirapuan, e a fração ideal de 0,002008 do terreno Foreiro a União Federal, designado por Gleba “O” situada na antiga Fazenda do Pontal, 2º Distrito do município de Angra dos Reis, 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 Itapirapuã, pelo lado direito 490m medidos pela margem do Rio Caputera ou Pontal, pelo lado esquerdo 270m confrontando com gleba “N” remanescente, com a superfície de 98.361,27m². Contribuinte 02170201498233. Matrícula 18.096 do 1º Cartório do Registro de Imóveis de Angra dos Reis/RJ.

Obs: de acordo com o auto de avaliação a fls. 226-227, datado de 27/08/2019, o apartamento é constituído por um studio no andar térreo, com área construída de 35,21m², composto de 1 quarto com banheiro e varanda, com móveis e decoração padronizados, paredes em alvenaria estrutural, reboco nas paredes, tinta do tipo acrílico, piso de cerâmica, porta interna de madeira maciça e porta externa para a varanda em vidro e alumínio, teto rebaixado em gesso; o empreendimento é composto de um setor residencial e um setor explorado pelo ramo hoteleiro (com atividades suspensas), 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 crianças, 3 salas de eventos, spa/salão de beleza, quadras de tênis, futsal e basquete.

Endereço: Rua Angra Azul S/N, (bl. 01, apto 103), Costabella Empreendimentos Imobiliários Ltda e Rodovia Rio Santos, KM 492 / Rua Itapirapuã, s/n, Pontal Condomínio Costabella Marina e Resort, Angra dos Reis/RJ, CEP 23942-320.]

Avaliação: Conforme despacho de V.Exa., às fls., 302/305, ficou acolhido o valor de R\$ 142.011,63, (Janeiro/2022), valor atualizado para **Agosto de 2022 R\$ 149.081,22**, que deverá ser atualizado novamente na data dos pregões de acordo com a tabela prática do TJSP.

Situação do imóvel: desocupado.

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 e que tiver seu lance acolhido judicialmente, não sendo aceito lances inferiores a **50% (cinquenta por cento)** do valor da avaliação(atualizado pela tabela prática do TJSP), de acordo com o art. 891, parágrafo único do CPC, conforme determinação de V.Exa., às fls., 302 do processo em epígrafe.

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.

Condições de Venda: Caso não haja lances para pagamento à vista, serão admitidas propostas escritas de arrematação de forma parcelada, (obrigatoriamente encaminhadas via sistema do site, nos termos do Art. 22, parágrafo único da Resolução nº 236 do Conselho Nacional de Justiça), no 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, ou indexador a ser indicado pelo interessado, 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:

- **Mat. 18.096** - R.8: penhora oriunda dos presentes autos;

- de acordo com informação obtida em 16.08.2022 perante o site da Prefeitura de Angra dos Reis, constam os seguintes débitos pertinente ao imóvel cadastrado sob n. 02170201498233: (i) exercício atual: R\$ 1.479,96; (ii) dívida ativa: R\$ 15.231,25;

- o débito exequendo refere-se às despesas pré-operacionais, acordadas na Convenção de Condomínio do Setor Hoteleiro, item 13.4 do capítulo 13, tendo sido aprovadas em Assembleia Geral Extraordinária – pool de locações -, cujo atualizado até Julho/2022 corresponde a R\$ 203.494,68;

- de acordo com informação obtida em 16/08/2022 perante a administradora do Condomínio Costabella Marina e Resort/Depto Jurídico, consta ação de cobrança condominial (processo nº 0004453-39.2014.8.19.0003) movido por Condomínio Costabella Marina e Resort em face de Maria Luiza Villares London Iannelli e outro perante 1ª Vara Cível da Comarca de Angra dos Reis/RJ, cujo débito corresponde a R\$ 716.145,45, para Agosto de 2022.

- de acordo com informações obtida perante ao órgão da Secretaria do Patrimônio da União, (SPU), constam em aberto taxas de ocupação dos exercícios de 2007/2022, no total de R\$ 36.506,07.

Comissão do leiloeiro: 05% (cinco por cento) do valor da arrematação, a ser paga pelo arrematante mediante depósito judicial, não se incluindo no valor do lance, o que deverá ser informado previamente aos interessados, art. 884, parágrafo único, CPC e art. 266 267 das NSCGJ.

O arrematante terá o prazo de 24 horas para efetuar o depósito judicial do lance e da comissão, em caso de não pagamento, aplicar-se-á o disposto no artigo 270 das NSCGJ.

Se o credor optar pela não adjudicação (art. 876 NCPC), participará das hastas públicas e pregões, na forma da lei e igualdade de condições, dispensando-se a exibição do preço, até o valor atualizado do débito. Deverá depositar o valor excedente, no prazo de 03 (três) dias (Art. 892, § 1º CPC). Contudo, deverá o credor pagar o valor da comissão do gestor, na forma antes mencionada, que não será considerada despesa processual para fins de ressarcimento pelo executado.

Na hipótese de pagamento do débito pelo executado(a) ou celebração de acordo entre as partes no decorrer da hasta pública, antes da arrematação, eventuais

despesas de preparação e divulgação de leilão assumidas pelo leiloeiro público deverão ser comprovadas nos autos para posterior deliberação.

O(s) bem(ns) será(ão) vendido(s) no estado de conservação em que se encontra(m), sem garantia, constituindo ônus dos interessados verificarem suas condições, antes das datas designadas para a alienação judicial eletrônica, (art. 18 da resolução 236/2016).

Correrão por conta do arrematante as despesas e os custos relativos à desmontagem, remoção, transporte e transferência patrimonial dos bens arrematados, (art. 29 da resolução 236/2016) .

De acordo com a decisão a fls. 302/305, o arrematante arcará com os débitos pendentes que recaiam sobre o bem, exceto os decorrentes de débitos fiscais e tributários conforme o artigo 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional, e exceto os débitos de condomínio (que possuem natureza propter rem), os quais ficam sub-rogados no preço da arrematação.

Se o executado 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, a intimação considerar-se-á feita por meio do próprio edital de leilão (art. 889, parágrafo único do CPC).

O edital será publicado no website da Companhia Nacional de Leilões (www.cianacionalleiloes.com.br) nos termos do art. 887, § 2º do CPC, inclusive com fotos do interior do imóvel, descrição detalhada e matrícula atualizada.

Esclarecimentos: tel. 11-982338629 - e-mail: juridico@cianacionalleiloes.com.br

São Paulo, 25 de Agosto de 2022.

Eu, _____, diretor(a), conferi e subscrevi.

Luiz Raphael Nardy Lencioni Valdez

Juiz de Direito