



## Juizado Especial Cível e Criminal do Foro de Paulo de Faria – SP

**EDITAL DE LEILÃO** e de intimação do executado **SPE OLÍMPIA Q27 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A - NA PESSOA DO SEU REPRESENTANTE LEGAL**, bem como do administrador terceiro interessado **ENJOY ADM DE HOTEIS E RESORTS - SCPI / OLÍMPIA PARK RESORTS**. O **Dr. Luan Casagrande**, MM. Juiz do Juizado Especial Cível e Criminal do Foro de Paulo de Faria – SP, na forma da lei,

**FAZ SABER**, aos que o presente Edital de Leilão do bem, virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, que por este Juízo processam-se os autos do Cumprimento de Sentença - **Processo nº 0000620-17.2022.8.26.0430**, movida por **MANOEL NEVES RIBEIRO**, em face do referido executado, e que foi designada a venda do bem descrito abaixo, de acordo com as regras expostas a seguir:

**DOS LEILÕES:** Os lances serão captados por MEIO ELETRÔNICO, através do Portal [www.grupolance.com.br](http://www.grupolance.com.br), a **1º Leilão** terá início no dia **04/11/2024 às 00h**, e terá **encerramento no dia 07/11/2024 às 16h e 33min**; não havendo lance superior ou igual ao da avaliação, seguir-se-á, sem interrupção, a **2º Leilão**, que se estenderá em aberto para captação de lances e se encerrará em **27/11/2024 às 16h e 33min (ambas no horário de Brasília)**, sendo vendido o bem pelo maior lance ofertado, desde que igual ou acima de **60% do valor da avaliação atualizada**.

**CONDIÇÕES DE VENDA:** Os bens 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.

**DO CONDUTOR DO LEILÃO:** O Leilão será conduzido pelo leiloeiro **Daniel Melo Cruz, JUCESP Nº 1125**, leiloeiro pelo Sistema **GRUPO LANCE** - [www.grupolance.com.br](http://www.grupolance.com.br), devidamente habilitado pelo TJ/SP.

**DO LOCAL DO BEM:** Avenida Aurora Forti Neves, 1030, Cond. Olímpia Park Resort, apto. 407, Torre C, Jardim Santa Efigênia, CEP 15400-000, Olímpia – SP.

**DÉBITOS:** A hasta/leilão será precedida pelas regras contidas no **artigo 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional** (Art. 130. Os créditos tributários relativos a impostos cujo fato gerador seja a propriedade, o domínio útil ou a posse de bens imóveis, e bem assim os relativos a taxas pela prestação de serviços referentes a tais bens, ou a contribuições de melhoria, sub-rogam-se na pessoa dos respectivos adquirentes, salvo quando conste do título a prova de sua quitação, Parágrafo único. **No caso de arrematação em hasta pública, a sub-rogação ocorre sobre o respectivo preço) e artigo 908, §1º, do Novo Código de Processo Civil**, (Art. 908. Havendo pluralidade de credores ou exequentes, o dinheiro lhes será distribuído e entregue consoante a ordem das respectivas preferências, § 1º **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), assim, sub-rogando-se os débitos fiscais e caráter *propter rem* no respectivo preço, a preferência de recebimento dos valores será decidida pelo M.M Juízo comitente. O Arrematante somente responderá pelas despesas do imóvel a partir da sua imissão na posse.

**DOS PAGAMENTOS:** O arrematante deverá efetuar o pagamento do preço do bem arrematado, no prazo de até 24 horas após o encerramento do leilão através de guia de depósito judicial que será emitida e enviada por esse Leiloeiro através de e-mail em favor do Juízo responsável. O arrematante também deverá efetuar o pagamento da COMISSÃO no importe de 5% (cinco por cento)



sobre o preço de arrematação ao Leiloeiro no prazo de até 24 horas após o encerramento do leilão. A comissão devida ao Leiloeiro não está incluída no valor do lance e não será devolvida, salvo se a arrematação for desfeita por determinação judicial ou por razões alheias à vontade do arrematante.

**DO PARCELAMENTO:** Os interessados poderão ofertar proposta de pagamento parcelada através do sistema: [www.grupolance.com.br](http://www.grupolance.com.br) - (i) até o início da PRIMEIRA etapa, proposta por valor NÃO inferior ao da avaliação; (ii) até o início da SEGUNDA etapa, proposta por valor que NÃO seja inferior a 60% do valor de avaliação atualizado. Em qualquer hipótese a oferta de pagamento deverá ser de pelo menos 25% (vinte e cinco por cento) do valor do lance à vista e o restante parcelado em até 30 (trinta) meses. A proposta de pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado.

**HIPOTECA:** Na existência de **hipoteca vinculada ao bem, a mesma será cancelada com a venda**, nos termos do **artigo 1.499 CC, inciso VI**. (*Art. 1.499. A hipoteca extingue-se: VI - pela arrematação ou adjudicação*). Do mesmo modo, nos termos do disposto no **artigo 1.430 do Código Civil (Art. 1.430)**. Quando, excutido o penhor, ou executada a hipoteca, o produto não bastar para pagamento da dívida e despesas judiciais, continuará o devedor obrigado pessoalmente pelo restante).

**PENHORAS E DEMAIS ÔNUS:** Com a venda nesta hasta/leilão, caso haja penhoras, arrestos, indisponibilidades e outros ônus que gravam a matrícula, **serão todos baixados/cancelados junto RGI local, pelo M.M. Juízo Comitente das hastas/leilão**, através de expedição de competente mandado de cancelamento, a requerimento feito pelo arrematante e logo que comprovada a notificação dos órgãos e Juízos que expediram tais ônus, que constará nos autos, visto que notificação será procedido pela Gestora Grupo Lance, no prazo estabelecido pelo artigo Art. 889 e seus incisos do CPC.

**COPROPRIETÁRIOS:** Na existência de mais proprietário(s) do(s) bem(ns) penhorado(s), as regras para a venda judicial serão regidas pelo Código de Processo Civil, nos exatos termos do artigo 843 e seguintes.

**DESOCUPAÇÃO:** A desocupação do imóvel será realizada **mediante expedição de Mandado de Imissão na Posse que será expedido pelo M.M. Juízo Comitente**, após o recolhimento das custas pelo arrematante, que será depositário dos bens porventura deixados no imóvel, caso o mesmo esteja ocupado.

**SUSTAÇÃO POR REMIÇÃO DA EXECUÇÃO/ACORDO:** Se o(s) executado(s), após a apresentação do edital, pagar a dívida ou realizar acordo antes de alienado(s) o(s) bem(ns), ficará(ão) obrigado(s) a arcar com o ressarcimento de todas as despesas, devidamente comprovadas nos autos, especialmente, mas não limitando, a comissão 2,5% sobre o valor de avaliação do(s) bem(ns) ao Leiloeiro/Gestora, nos termos do art. 7º, § 3º da Resolução do CNJ 236/2016. O ressarcimento será devido somente pelo executado, com possibilidade de penhora do mesmo bem levado a praça, caso não seja pago o percentual devido.

**PUBLICAÇÃO:** A publicação deste edital supre eventual insucesso das notificações pessoais e dos respectivos patronos.

**AUTO DE ARREMATAÇÃO:** Assinado o auto pelo juiz, pelo arrematante e pelo leiloeiro, a arrematação será considerada perfeita, acabada e irretroatável, ainda que venham a ser julgados procedentes os embargos do executado ou a ação autônoma de que trata o § 4º deste artigo, assegurada a possibilidade de reparação pelos prejuízos sofridos (Art. 903, CPC/15).



**RELAÇÃO DO BEM: UMA FRAÇÃO IDEAL** correspondente a 1/13 (um treze) avos, designada cota 09, do apartamento comercial, com características hoteleiras, sob o nº 407, localizado no 6º pavimento (4º andar), da Torre C, do Condomínio Olímpia Park Resort, que tem sua frente para a Avenida Aurora Forti Neves, nº 1.030, no Jardim Santa Efigênia, na cidade de Olímpia-SP, constituído de cozinha conjugada com sala de estar, varanda, banheiro, quarto, área de circulação e laje técnica, com área privativa de 46,2500 metros quadrados, área comum de 28,4319 metros quadrados, e área total de 74,6819 metros quadrados de área construída, e sua respectiva fração ideal de 0,0924% no terreno. **Cadastro Municipal sob nº 59150624. Matriculado no CRI de Olímpia sob nº 68.952.**

**DESCRIÇÃO COMERCIAL:** Fração de Apto. Comercial, a.t 74,6819m<sup>2</sup>, a.p 46,2500m<sup>2</sup>, Olímpia/SP.

**ÔNUS:** **AV.02** PENHORA expedida pela 3ª Vara Cível da Comarca de Mauá-SP, proc. 0000456.07.2022.8.26.0348. **AV.03** PENHORA expedida pelo 8º Ofício Cível da Comarca de São José do Rio Preto-SP, proc. 0016976-71.2021.8.26.0576. **AV.04** PENHORA expedida pelo 13º Ofício Cível da Comarca de São Paulo-SP, proc. 1003612-58.2021.8.26. **AV.05** PENHORA expedida pelo 18º Ofício Cível da Comarca de São Paulo-SP, proc. 0018369-67.2022.8.26.0100. **AV.06** PENHORA expedida pelo 1º Ofício Cível da Comarca de Olímpia-SP, proc. 0003094-85.2021.8.26.0400. **AV.07** PENHORA expedida pelo Juizado Especial Cível da Comarca de Indaiatuba-SP, proc. 0004405-48.2022.8.26.0248. **AV.08** PENHORA expedida pelo 1º Ofício Cível da Comarca de Olímpia-SP, proc. 0002136-65.2022.8.26.0400. **AV.09** PENHORA expedida nestes autos. **AV.10** PENHORA expedida pela 9ª Vara Cível de Santo Amaro da Comarca de São Paulo-SP, proc. 0016236-55.2022.8.26.0002. **AV.11** PENHORA expedida pelo Juizado Especial Cível da Comarca de Ivoti-RS, proc. 5001964-70.2020.8.21.0166. **AV.12** PENHORA expedida pelo 7º Ofício Cível da Comarca de São José do Rio Preto-SP, proc. 0010211-50.2022.8.26.0576.

VALOR DA AVALIAÇÃO DO BEM IMÓVEL: R\$ 90.000,00 (noventa mil reais) para mar/2023 (conf.fls.135-157).

**VALOR ATUALIZADO DA AVALIAÇÃO DO BEM IMÓVEL: R\$ 94.781,43 (noventa e quatro mil, setecentos e oitenta e um reais, e quarenta e três centavos) para set/2023 - que será atualizado conforme a Tabela Prática Monetária do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo TJ/SP.**

Presumem-se intimados as partes por este edital, quando não se realizar efetivamente no endereço constante dos autos, de acordo com o Art. 274, parágrafo único, do CPC. Nos termos do **Art. 889, § único, do CPC**, caso o(s) executado(s), cônjuges e terceiros interessados não sejam encontrados, intimados ou cientificados por qualquer razão das datas das praças, valerá o presente como EDITAL DE INTIMAÇÃO DE HASTA PÚBLICA. E, para que produza seus fins efeitos de direito, será o presente edital, por extrato, afixado no átrio fórum no local de costume. 10 de October de 2024.

**Dr. Luan Casagrande**

MM. Juiz do Juizado Especial Cível e Criminal do Foro de Paulo de Faria – SP.