



2ª VARA CÍVEL DO FÓRUM REGIONAL VIII – TATUAPÉ - SP

EDITAL DE LEILÃO e de intimação do executado **MARCELO FOGUEIRO ASENSIO**. O (a) Dr. (a) **Antonio Manssur Filho**, MM.(a). Juiz (a) de Direito da 2ª Vara Cível do Fórum Regional VIII – Tatuapé-SP, na forma da lei,

FAZ SABER, aos que o presente Edital de Leilão do(s) bem(ns), virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, que por este Juízo processam-se os autos da Cumprimento de Sentença – **Processo nº 0006076-50.2022.8.26.0008** - ajuizado por **ADMINISTRADORA JARDIM ACAPULCO SC LTDA** em face do(s) referido(s) executado(s) e que foi designada a venda do(s) bem(ns) descrito(s) abaixo, de acordo com as regras expostas a seguir:

DO LEILÃO: Os lances serão captados por MEIO ELETRÔNICO, através do portal GRUPO LANCE - www.grupolance.com.br, o **1º Leilão** que terá início no dia **03/08/2026 às 00:00**, e terá encerramento no dia **06/08/2026 às 15:11 (ambas no horário de Brasília)**; não havendo lance superior ou igual ao valor de avaliação, seguir-se-á, sem interrupção, o **2º Leilão** que se estenderá em aberto para captação de lances e se encerrará em **25/08/2026 às 15:11 (ambas no horário de Brasília)**, sendo vendido os bem(ns) pelo maior lance ofertado, desde que igual ou acima de **50% do valor de avaliação atualizada**.

CONDIÇÕES DE VENDA: Os bem(ns) será(ão) vendido(s) 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**, devidamente habilitado neste E. Tribunal.

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). A venda seguirá pelos termos da lei, principalmente no que tange aos arts 1345 CC e art 29 da lei 6766/99.

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 portal **GRUPO LANCE - www.grupolance.com.br** nos termos do art. 895 do Código de Processo Civil. Em qualquer hipótese a oferta de pagamento deverá ser de pelo menos 25% 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 a proposta de pagamento parcelado. Até cinco dias antes da realização do primeiro pregão - no qual não



serão aceitos lances inferiores ao da avaliação, caberá ao exequente apresentar diretamente ao gestor - e não ao Juízo - o cálculo atualizado do débito.

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, § 1º e 2º.

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 por parte do ora arrematante.

DO INADIMPLEMENTO: O LANCE É IRRETRATÁVEL, não será permitida a desistência. De acordo com o artigo 358 do Código Penal: impedir, perturbar ou fraudar arrematação judicial; afastar ou procurar afastar concorrente ou licitante, por meio de violência, grave ameaça, fraude ou oferecimento de vantagem: Pena - detenção de dois meses a um ano, ou multa, além da pena correspondente à violência. Neste caso, o participante estará sujeito à responsabilização civil e criminal.

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.

DA 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 irretratável, 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). Nos moldes do art. 20 do Prov. 1625/2009, o auto de arrematação somente será assinado pelo Juiz de Direito após a efetiva comprovação do pagamento integral do valor da arrematação e da comissão, aplicando-se o artigo 21 do aludido provimento na hipótese de não pagamento.

RELAÇÃO DE BEM(NS):

LOTE 1:

DESCRIÇÃO: LOTE Nº 27 DA QUADRA Nº 10, do loteamento denominado Jardim Acapulco, situado nesta cidade, município e comarca de Guarujá -SP., medindo 20,00 metros de frente para a Rua 39; por 50,00 metros da frente aos fundos de ambos os lados, tendo nos fundos a mesma medida da frente, encerrando a área total de 1.000,00 metros quadrados, confrontando pelo lado direito de quem da referida rua olha para o terreno, com o lote 28; pelo lado esquerdo com o lote 26; e, nos fundos com o lote 12 estando o referido imóvel sujeito as condições restritivas impostas pelos loteadoras por ocasião do registro do loteamento. Cadastrado pela Prefeitura Municipal de Guarujá, sob nº 3-0786-019-000. CONSTA NO LAUDO DE AVALIAÇÃO: Sobre o terreno encontra-se erigida 1 (uma) edificação residencial com 2 (dois) pavimentos, destinada a moradia, lazer e veraneio. O imóvel possui externamente fachada revestida em pintura látex sobre massa batida e



painéis de vidros temperados; piso revestido parte em placas cimentícias, parte em mosaico português e parte em grama; áreas ajardinadas com palmeiras; fechamento parte em porta e portões de alumínio pintados e parte em cerca viva; O imóvel em questão possui ainda ampla área de lazer composta de piscina com raia, área ajardinadas, sauna com banheiro, churrasqueira com banheiro e depósitos. De acordo com a referida planta, o pavimento superior da edificação é composto de escadaria de acesso, sala íntima (mezanino), sala de brinquedos, 5 (cinco) suítes com banheiro privativo, closet e terraço cada, além de 2 (dois) dormitórios e 1(um) banheiro de empregada (conf.fls.190-225). **Cadastro Municipal sob o nº 3.0786.019.000. Matriculado no CRI de Guarujá sob o nº 67021.**

DESCRIÇÃO COMERCIAL: Imóvel Res. Alto Padrão, 5 Suítes, Piscina, Jardim Acapulco, Guarujá-SP.

LOCALIZAÇÃO DO BEM: Rua General Paulo Carneiro Thomaz Alves, 304, Loteamento Jardim Acapulco, Guarujá-SP.

ÔNUS DO BEM: **Av.05/67.021** consta INDISPONIBILIDADE DE BENS. **Av.06/67.021** consta PENHORA no processo nº 0001918-40.2013.5.15.0002 pela 1ª Vara do Trabalho de Jundiaí – SP. **Av.07/67.021** consta PENHORA no processo nº 0000531-55.2010.5.15.0079 pela 2ª Vara do Trabalho de Araraquara – SP. **Av.08/67.021** consta PENHORA no processo nº 0216713-39.2009 pela 3ª Vara Cível do Foro Regional de Penha de França – SP. **Av.09/67.021** consta PENHORA no processo nº 120800-67.2009.5.15.0012 pela Coordenadoria Integrada de Atividades ADM JUD. e CM de Piracicaba – SP. **Av.10/67.021** consta PENHORA no processo nº 164 58.2011.5.15.0091 pelo Núcleo Regional de Gestão de Processos e de Execução do Fórum Trabalhista de Bauru – SP. **Av.12/67.021** consta INDISPONIBILIDADE DE BENS. **Av.13/67.021** consta PENHORA no processo nº 62400602009 pela 1ª Vara do Trabalho de Piracicaba – SP. **Av.14/67.021** consta PENHORA no processo nº 0001439-20.2012.5.02.0301 pela 1ª Vara do Trabalho de Guarujá – SP. **Av.15/67.021** consta PENHORA no processo nº 0011981-65.2011.8.26.0220 pela 2ª Vara Cível do Foro Central de Guaratinguetá – SP. **Av.16/67.021** consta INDISPONIBILIDADE DE BENS e direitos no processo nº 0000164-58.2011.5.15.0091 pela 4ª Vara do Trabalho de Bauru – SP. **Av.17/67.021** consta PENHORA no processo nº 0154000 38.2009.5.15.0021 pela 2ª Vara do Trabalho de Jundiaí – SP. **Av.18/67.021** consta PENHORA no processo nº 0001869-71.2010.5.15.0109 pela 3ª Vara do Trabalho de Sorocaba – SP. **Av.19/67.021** consta INDISPONIBILIDADE DE BENS no processo nº 0000464-87.2014.5.15.0067 pela 4ª Vara do Trabalho de Ribeirão Preto – SP. **Av.20/67.021** consta INDISPONIBILIDADE DE BENS e direitos no processo nº 0156800 18.2004.5.15.0020 pela Vara do Trabalho de Guaratinguetá – SP. **Av.22/67.021** consta INDISPONIBILIDADE DE BENS e direitos no processo nº 0157700-40.2007.5.01.0002 pela 2ª Vara do Trabalho de Rio de Janeiro – RJ. **Av.23/67.021** consta PENHORA no processo nº 62400602009 pela 1ª Vara do Trabalho de Piracicaba – SP. **Av.24/67.021** consta INDISPONIBILIDADE DE BENS e direitos no processo nº 0001228.83.2011.5.15.0130 pela 11ª Vara do Trabalho de Campinas – SP. **Av.25/67.021** consta INDISPONIBILIDADE DE BENS e direitos no processo nº 0002977-10.2011.5.15.0010 pela Vara do Trabalho de Rio Claro – SP. **Av.26/67.021** consta INDISPONIBILIDADE DE BENS e direitos no processo nº 0001478-96.2014.5.02.0058 pelo Grupo Auxiliar de Execução e Pesquisa Patrimonial - GAEP - SÃO PAULO – SP. **Av.27/67.021** consta INDISPONIBILIDADE DE BENS no processo nº 0001918.40.2013.5.15.0002 pela 1ª Vara do Trabalho de Jundiaí – SP. **Av.28/67.021** consta RESTRIÇÕES CONVENCIONAIS URBANÍSTICAS impostas no contrato padrão do Loteamento Jardim Acapulco. **Av.30/67.021** consta PENHORA no processo nº 00012601820105150003 pela 1ª Vara do Trabalho de Sorocaba – SP. **Av.32/67.021** consta INDISPONIBILIDADE DE BENS e direitos no processo nº 0074407-16.2020.8.16.0014 pela 4ª Vara Cível de Londrina – PR. **Av.33/67.021** consta PENHORA da



parte ideal de 50% do imóvel no processo nº 0006841 65.2002.8.26.0220 pelo 1º Ofício Judicial do Foro Central da Comarca de Guaratinguetá – SP. **Av.34/67.021** consta PENHORA no processo nº 0126600-36.2008.5.01.0001 pela 1ª Vara do Trabalho do Foro e Comarca do Rio de Janeiro – RJ. **Av. 35/67.021** consta INDISPONIBILIDADE DE BENS e direitos no processo nº 0000377-88.2012.5.02.0318 pelo Grupo Auxiliar de Execução e Pesquisa Patrimonial - GAEPP - SÃO PAULO – SP. **Av. 36/67.021**. INDISPONIBILIDADE DE BENS expedida pelo juízo do Grupo Auxiliar de Execução e Pesquisa Patrimonial – GAEPP de São Paulo/SP, proc. 10003353.8.2015.5.02.0602. **Av. 37/67.021**. INDISPONIBILIDADE DE BENS expedida pelo juízo do Grupo Auxiliar de Execução e Pesquisa Patrimonial – GAEPP de São Paulo/SP, proc. 1001900-44.2014.5.02.0320.

PENHORA NO ROSTO DOS AUTOS: Vara do Trabalho de Sorocaba – SP, proc. 0001260-18.2010.5.15.0003 (conf.fls.278).

VALOR DA AVALIAÇÃO DO BEM: R\$ 6.460.000,00 (seis milhões e quatrocentos e sessenta mil reais) para nov/2024 (conf.fls.190-225).

ATUALIZAÇÃO DO VALOR DA AVALIAÇÃO DO BEM: R\$ 7.395.670,84 (sete milhões, trezentos e noventa e cinco mil, seiscentos e setenta reais e oitenta e quatro centavos) para jun/2026 – que será atualizado conforme a Tabela Prática Monetária do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo TJ/SP.

Presumem-se intimadas as partes por este edital, quando não se realizar efetivamente no endereço constante dos autos, de acordo com o Art. 274, § 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 efeito de direito, será o presente edital, por extrato, afixado no átrio fórum no local de costume.

Dr. Antonio Manssur Filho

MMª. Juiz(a) de Direito da 2ª Vara Cível do Fórum Regional VIII – Tatuapé – SP.

