# EDITAL DE PRAÇA JUDICIAL

**Processo Digital**: 0010520-46.2019.8.26.0004
**Classe/Assunto:** Cumprimento de sentença
**Exequente**: Administradora Jardim Acapulco S/c Ltda
**Executado**: Espólio de Laerte Monetti e Outro

EDITAL DE 1ª E 2ª PRAÇAS DE BEM IMÓVEL e para intimação do(s) requerido(s): ESPÓLIO DE LAERTE MONETTI (CPF/MF 642.863.208-04), e CIBELE LUZIA BRINCALEPE MONETTI (CPF/MF 183.401.988-58); bem como do(s) terceiro(s) a ALEX FABIANO OLIVEIRA SOCIEDADE DE ADVOGADOS (CNPJ 28.930.247/0001-26), CARLOS CRISTIANO PAZ FELIX (CPF/MF 465.937.305-30), RENATO DE JESUS CORDEIRO (CPF/MF 329.931.758-07), bem como do(s) credor(es) DANIEL HAJIME MOCHIZUKI (CPF/MF 315.304.138-50), expedido no CUMPRIMENTO DE SENTENÇA, Processo nº 0010520-46.2019.8.26.0004, em trâmite na 3ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL IV - LAPA DA COMARCA DE SÃO PAULO/SP, requerida por ADMINISTRADORA JARDIM ACAPULCO LTDA (CNPJ 48.671.028/0001-87).

O MM. Juiz(a) de Direito Dra. ADRIANA GENIN FIORE BASSO, na forma da lei, etc., nos termos do Art. 881, § 1º do CPC, FAZ SABER que levará a praça o bem abaixo descrito, por meio de leilão eletrônico conduzido pelo leiloeiro oficial EDUARDO DA SILVA PINTO, matriculado na JUCESP sob nº 980 na plataforma eletrônica (www.leilaoeletronico.com.br), nas condições seguintes:

**LOTE ÚNICO:**

LOTE Nº 02 da Quadra nº 56 do Loteamento Jardim Acapulco, situado nesta cidade, município e comarca de Guarujá, medindo 20,00 metros de frente para a Avenida 4, por 40,00 metros da frente aos fundos, de ambos os lados, tendo nos fundos a mesma medida da frente, encerrando a área de 800,00 metros quadrados, confrontando pelo lado direito de quem da avenida olha para o terreno, com o lote 1,-do outro lado, com o lote 3 e nos fundos com o sistema de recreio,-estando referido lote sujeito a condições restritivas impostas pelos loteadores, e, cadastrado na Prefeitura Municipal de Guarujá sob nº 3-0804-002-000. Matrícula nº 39.754 do Cartório de Registro de Imóveis de Guarujá.

**ÔNUS**:

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| **Matrícula Imobiliária n°** | | 39.754 | CRI de Guarujá/SP | |
| **Inscrição Cadastral n°** | | 3.0804.002.000 | | |
| **Ônus** | | | | |
| **Averbação/Registro** | **Data** | **Ato** | **Processo** | **Beneficiário** |
| AV.05 | 11/12/2014 | Penhora de parte ideal – 50% | 0044700-57.2008.5.02.0048 | Carlos Cristiano Paz Felix (CPF/MF 465.937.305-30) |
| AV. 07 | 08/06/2021 | Indisponibilidade | 0001900-18.2012.5.02.0066 | Daniel Hajime Mochizuki (CPF: 315.304.138-50) |
| AV. 08 | 12/07/2021 | Indisponibilidade | 0002602-27.2012.5.02.0045 | Renato de Jesus Cordeiro (CPF: 329.931.758-07) |
| AV. 09 | 30/08/2021 | Penhora Exequenda | 0010520-46.2019.8.26.0004 | Administradora Jardim Acapulco S/c Ltda |

LOTE Nº 03 da Quadra nº 56, do loteamento denominado "JARDIM ACAPULCO", nesta cidade, distrito, município e comarca de Guarujá; medindo 20,00 metros de frente para a Avenida 04, por 40,00 metros de frente aos fundos, de ambos os lados, tendo nos fundos a mesma medida da frente, encerrando a área de 800,00m2, confrontando pelo lado direito de quem da referida avenida olha para o terreno, com a lote 02, pelo lado esquerdo com o lote 04 e nos fundos com o "sistema de Recreio". Cadastrado pela Prefeitura Municipal de Guarujá sob nº 3-0804-003-000, Imóvel este sujeito as condições restritivas/do loteador por ocasião de registro do loteamento. Matrícula nº 41.631 do Cartório de Registro de Imóveis de Guarujá.

**ÔNUS**:

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| **Matrícula Imobiliária n°** | | 41.631 | CRI de Guarujá/SP | |
| **Inscrição Cadastral n°** | | 3.0804.003.000 | | |
| **Ônus** | | | | |
| **Averbação/Registro** | **Data** | **Ato** | **Processo** | **Beneficiário** |
| AV. 05 | 08/06/2021 | Indisponibilidade | 0001900-18.2012.5.02.0066 | Daniel Hajime Mochizuki (CPF: 315.304.138-50) |
| AV. 06 | 25/01/2022 | Hipoteca Judicial | 0001900-18.2012.5.02.0066 | Daniel Hajime Mochizuki (CPF/MF 315.304.138-50) |
| AV. 08 | 05/04/2023 | Penhora | 0117570-20.2008.8.26.0004 | Alex Fabiano Oliveira Sociedade |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| | | | | de Advogados (CNPJ 28.930.247/0001-26) |
| AV. 09 | 13/07/2023 | Penhora Exequenda | 0010520-46.2019.8.26.0004 | Administradora Jardim Acapulco S/c Ltda |

**Conforme Laudo de Avaliação:** Sobre os terrenos dos lotes 2 e 3 encontra-se erigida 1 edificação com dois pavimentos destinados ao uso residencial, contendo a área total de 1.600,00m² e área construída de 722,14m². Imóvel situado a Avenida Albino dos Santos Gandares, n° 476 – Jardim Acapulco, no munícipio de Guarujá/SP.

Obs.: Imóvel ocupado.

Constam pendentes de julgamento:

1. Embargos de Declaração nos autos do AREsp nº 2939150/SP (AI n.°2123898-79.2024.8.26.0000), encaminhados para sessão de julgamento;

2. Agravo de Instrumento n° 2326049-97.2025.8.26.0000;

3. Ação Civil Pública n° 1010365-09.2023.8.26.0223.

**Valor de avaliação do Lote Único**: R$ 5.660.000,00 (10/09/2024), atualizado para R$ 6.256.348,64 (10/2026). O valor de avaliação será atualizado à época das praças através do índice do E. TJ/SP.

**Débitos Tributários**: 1.281.349,34 (até 03/2026 - fls. 1.506ss) referente aos Débitos de IPTU do contribuinte 3.0804.002.000. Os débitos tributários são sub-rogados no valor da arrematação (artigo 130, Código Tributário Nacional).

**Débito Exequendo**: R$ 4.371.268,14 (01/2025 - fls. 1.495ss), de taxas de conservação e manutenção incidentes sobre imóvel objeto desta hasta pública, situado em loteamento fechado.

Obs.: Nos termos da decisão de fls. 1.581/1.582 e 1.597/1.599, o Arrematante não será responsável por eventual diferença do débito exequendo.

**2 - DATAS DAS PRAÇAS** - 1ª Praça começa em 08/03/2027 às 15:00hs, e termina em 11/03/2027 às 15:00hs; 2ª Praça começa em 11/03/2027 às 15:00hs, e termina em 31/03/2027 às 15:00hs.

**3 - CONDIÇÕES DE VENDA** - Será considerado arrematante aquele que der lance igual ou superior ao valor de avaliação (1ª Praça) ou aquele que der lance de valor igual ou superior a 70% do valor da avaliação (2ª Praça). Caso nas praças não haja lance 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 CNJ), necessário sinal não inferior a 25% do valor da proposta, e o restante em até 30 meses, mediante correção mensal pelo índice do E. TJ/SP, prevalecendo a de maior valor, que estarão sujeitas a apreciação pelo MM. Juízo da causa (Art. 891, parágrafo único, Art. 895, §§ 1º, 2º, 7º e 8º do CPC), sendo aquelas de valor inferior ao da avaliação enviadas impreterivelmente até o encerramento do 1º Leilão, garantido por caução idônea, quando se tratar de bens móveis, e por hipoteca do próprio bem, quando se tratar de bens imóveis. Deverá ainda indicar o prazo, a modalidade, o indexador de correção monetária e as condições de pagamento do saldo.

**4 - PAGAMENTO** - O preço do(s) bem(ns) arrematado(s) deverá(ão) ser depositado(s) através de guia de depósito judicial do Banco do Brasil gerada no https://portaldecustas.tjsp.jus.br/portaltjsp/login.jsp, no prazo de até 24 horas da realização da praça. Em até 5 horas após o encerramento da praça, o(s) arrematante(s) receberá(ão) e-mail com instruções para depósito (Art. 884, IV do CPC).

**5 - DO INADIMPLEMENTO** - Não sendo realizado o depósito da oferta no prazo estipulado e/ou o pagamento de sua comissão, o leiloeiro comunicará o fato ao MM. Juiz responsável, informando os lances imediatamente anteriores, para que sejam submetidos à apreciação judicial, sem prejuízo da aplicação de sanção prevista no art. 897 do novo CPC, ao arrematante remisso. Além disso, arcará o arrematante remisso, com todos os ônus e implicações, decorrentes de sua omissão, inclusive, para a obtenção de novos documentos e ressarcimento das despesas, para a realização da praça. 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, § 4º e 5º do CPC). Em caso de falta de pagamento ou desistência imotivada do arrematante/proponente, a qualquer momento, ainda será cobrada multa moratória no valor de 5% (cinco por cento) da arrematação em favor do leiloeiro, sem prejuízo de demais sanções aplicadas pelo MM. Juízo da causa, bem como poderá ainda o Leiloeiro emitir título de crédito, para a cobrança de tais valores, encaminhando-o a protesto, por falta de pagamento, se for o caso, sem prejuízo da execução prevista no artigo 39, do Decreto nº 21.981/32, além da inclusão do arrematante nos serviços de proteção ao crédito.

**6 - COMISSÃO DO LEILOEIRO** - A comissão devida será de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, **DEVENDO SER DEPOSITADA NOS PRÓPRIOS AUTOS** (art. 267, Parágrafo único, do Prov.2152/2014), não se incluindo no valor do lanço (886, II do CPC e 266 NSCGJ), no prazo de até 24 horas. A comissão do leiloeiro, 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, deduzidas as despesas incorridas.

**7 - DO CANCELAMENTO/SUSPENSÃO DA PRAÇA APÓS A PUBLICAÇÃO DO EDITAL** - Caso as partes celebrem acordo ou ocorra a quitação da dívida, antes do término do certame, deverá o executado, ou aquela que der causa ao cancelamento, indenizar o leiloeiro pelas custas e despesas incorridas com o leilão, não incidindo, no caso, direito à percepção de comissão, salvo na hipótese de acordo ou remição após a realização da alienação (art. 7º, §§ 1º, 2º e 3º, da Resolução 236/16 do CNJ).

**8 - DÉBITOS E OBRIGAÇÕES DO ARREMATANTE** - Em caso de arrematação, os débitos de IPTU, bem como os débitos de taxas de conservação e manutenção, por sua natureza "*propter rem*", acrescidos das parcelas vincendas até a realização da alienação (mediante apresentação de extrato pelo arrematante ao MM. Juízo da causa), terão preferência sobre os demais (Art. 323, Art. 908, §§ 1º e 2º do CPC e Art. 130, parágrafo único do CTN e Tema 1134 do STJ), inobstante, nos termos da r. decisão de fls. 1.581/1.582 e 1.597/1.599, caso o valor apurando não seja suficiente para satisfação do débito, o arrematante não responderá pela diferença. O(s) bem(ns) será(ão) alienado(s) em caráter *ad corpus* e no estado de conservação em que se encontra, sendo a verificação de documental, de gravames/credores e de área, sob responsabilidade do arrematante, sendo que a baixa de eventuais gravames se dará nos termos do Art. 320-G da Resolução nº 188/24 do CNJ, ou seja, o MM. Juízo da causa determinará a baixa dos graves, sendo o custo de responsabilidade do arrematante, que também deverá se certificar da comunicação a quem de direito. Os atos necessários para a expedição de carta de arrematação, registro, ITBI, imissão na posse e demais providências serão de responsabilidade do arrematante (Art. 901, "caput", §§ 1º e 2º e Art. 903 do CPC). Em caso de haver Hipoteca gravada na matrícula, esta será cancelada nos termos do Art. 1.499, inc. VI, do Código Civil. Lavrado o auto de arrematação, com a subscrição deste por todos aqueles indicados por lei, a responsabilidade pelas obrigações de natureza *propter rem* passam a ser do arrematante, independentemente da imissão na posse, expedição de carta de arrematação ou registro desta. O exequente, se vier a arrematar o imóvel, não estará obrigado a exibir o preço, mas, se o valor do bem exceder o seu crédito, depositará dentro de três (3) dias a diferença, sob pena de ser tornada sem efeito a arrematação e, neste caso, o bem será levado a nova praça à custa do exequente (art. 892, parágrafo primeiro, do CPC).

**9 - DA PARTICIPAÇÃO NO LEILÃO** - Os interessados deverão se cadastrar no site leilaoeletronico.com.br e se habilitar acessando a página desta Praça, para participação on-line, com antecedência de até 1 (uma) hora, antes do horário previsto, para o término da 1ª ou da 2ª

Praça, observadas a condições estabelecidas neste edital. Aquele que se habilitar para a 1ª, estará automaticamente habilitado para a 2ª Praça. Sobrevindo lanço nos três minutos antecedentes ao termo final da alienação judicial eletrônica, o horário de fechamento do pregão será prorrogado em três minutos para que todos os usuários interessados tenham oportunidade de ofertar novos lanços. Os lanços deverão ser oferecidos diretamente no sistema do gestor e imediatamente divulgados online, de modo a viabilizar a preservação do tempo real das ofertas.

**10 - DA FRAUDE** - Aquele que, tentar fraudar a arrematação, além da reparação do dano na esfera cível - Arts. 186 e 927 do Código Civil, ficará sujeito às penalidades do artigo 358 do Código Penal: Art. 358 - 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 2 (dois) meses a 1 (um) ano, ou multa, além da pena correspondente à violência.

**11 - DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS** - Pessoalmente perante o Ofício onde estiver tramitando a ação, ou pela central de atendimento no telefone/WhatsApp (11) 4118-9558 e/ou e-mail: contato@leilaoeletronico.com.br. Para participar acesse www.leilaoeletronico.com.br.

Fica(m) o(s) requerido(s): ESPÓLIO DE LAERTE MONETTI, e CIBELE LUZIA BRINCALEPE MONETTI; bem como do(s) terceiro(s) a ALEX FABIANO OLIVEIRA SOCIEDADE DE ADVOGADOS, CARLOS CRISTIANO PAZ FELIX, bem como do(s) credor(es) DANIEL HAJIME MOCHIZUKI e demais interessados, INTIMADOS das penhoras dos imóveis realizadas em 13/08/2020 e 02/06/2023 e das designações supra, caso não seja(m) localizado(a)(s) para a intimação pessoal.

Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado ficando desde já consignado que é suficiente a publicação na rede mundial de computadores (art. 887, §2º, CPC).

São Paulo, 28 de outubro de 2026.

Eu, _____, Escrevente Digitei,

Eu, _____, Escrivã(o) Diretor (a), Subscrevi.

_____ ADRIANA GENIN FIORE BASSO (JUÍZA)