

**Edital de 1º e 2º Leilão Eletrônico de Imóvel e para intimação dos Executados: Conde Desenvolvimento Imobiliário Ltda., CNPJ: 45.740.040/0001-08 e Espólio de Armando Conde, CPF: 003.253.688-72, acerca dos Leilões Eletrônicos designados expedido nos autos da Ação de Execução de Título Extrajudicial com Pedido Liminar de Arresto de Bens, proposta pelo Exequente: Banco Voiter S.A., CNPJ: 61.024.352/0001-71. Processo nº 1082089-35.2015.8.26.0100.**

O Dr. Douglas Iecco Ravacci, MM Juiz de Direito da 33ª Vara Cível da Comarca de São Paulo/SP, com fulcro no artigo 879 e seguintes do CPC, **faz saber** que o Leiloeiro Oficial Mauro da Cruz (JUCESP nº 912), por meio do *website*: [www.alienajud.com.br](http://www.alienajud.com.br), levará a praça a venda e arrematação o bem abaixo descrito, sendo que a primeira **1ª (primeira) Praça terá início dia 14 (quatorze) de agosto de 2023 às 14:00hs e término dia 17 (dezesete) de agosto de 2023 às 14:00hs** ocasião em que o bem será entregue a quem mais der, desde que igual ou acima da avaliação. Caso não haja licitantes em primeira praça, inicia-se sem interrupção a **2ª Praça** que se encerrará no dia **06 (seis) de setembro de 2023, às 14:00 horas**, ocasião em que o bem será entregue a quem mais der, não sendo aceito lance inferior ao equivalente a **50% (cinquenta por cento)** do valor da avaliação atualizada. Pelo presente edital ficam intimadas as partes das datas designadas, na hipótese de não serem localizadas para intimação pessoal.

**LOTE 1:** Lote nº 04 da Quadra nº 36, do loteamento denominado BALNEÁRIO PRAINHA BRANCA, 1ª FASE ou 1ª ETAPA, situado nesta cidade, município e comarca de Guarujá-SP, medindo 42,00 metros em linha sinuosa de frente para a Rua Principal, por 60,00 metros da frente aos fundos do lado direito, de quem da referida rua olha para o mesmo, confrontando com o lote nº 03; do lado esquerdo mede 45,00 metros, confrontando com o lote nº 05, tendo nos fundos 41,00 metros, confrontando com o lote nº 02 da quadra nº 36, encerrando a área total de 2.131,00 metros quadrados, estando o referido imóvel sujeito às condições restritivas, impostas pela loteadora por ocasião do registro do loteamento. Imóvel objeto da matrícula nº 99.815 junto ao Cartório de Registro de Imóveis de Guarujá/SP. Cadastrado na Prefeitura Municipal de Guarujá sob nº 3-1280-004-000.

**AVALIAÇÃO:** A avaliação do bem atualizada para junho/2023 é de R\$ 763.550,62 (setecentos e sessenta e três mil e quinhentos e cinquenta reais e sessenta e dois centavos).

**ÔNUS DO IMÓVEL: R.2** – O imóvel objeto desta matrícula foi arrestado nos autos da Execução Civil, processo nº 1082089-35.2015.8.26.0100, em trâmite na 33ª Vara Cível da Comarca de São Paulo/SP, movido por Banco Indusval S/A, em face de Conde Desenvolvimento Imobiliário Ltda. **AV.3** – O imóvel arrestado, objeto do R.2, foi convertido em penhora nos autos da ação de Execução de Título Extrajudicial – Contratos Bancários, processo nº 1082089-35.2015.8.26.0100, em trâmite na 33ª Vara Cível da Comarca da São Paulo/SP, movida por Banco Indusval S/A, em face de Conde Desenvolvimento Imobiliário Ltda. **AV.6** – Consta ação judicial de Execução Provisória, processo nº 1002243-16.2016.5.02.0079, em trâmite na 79ª Vara do Trabalho da 2ª Região de São Paulo/SP, movida por Edson Geraldo Medeiros Avilla, em face de Conde Desenvolvimento Imobiliário Ltda. **AV.11** – Foi decretada a indisponibilidade de bens e direitos em nome de Conde Desenvolvimento Imobiliário Ltda., processo nº 0016094-19.2020.8.26.0100, requerida pelo 43º Ofício Cível Central de São Paulo/SP. **AV.12** – Foi decretada a indisponibilidade de bens e direitos em nome de Conde Desenvolvimento Imobiliário Ltda., processo nº 0000796-33.2011.5.15.0011, requerida pela Vara do Trabalho de Barretos/SP.

**DÉBITOS DO IMÓVEL:** Constam débitos relativos à IPTU, cujo nº de lançamento na Prefeitura Municipal de Guarujá é 3-1280-004-000, no valor de R\$ 88.582,16 (oitenta e oito mil e quinhentos e oitenta e dois reais e dezesseis centavos), atualizados até junho/2023.

**LOTE 2:** Lote nº 1H da Quadra nº 12, do loteamento denominado BALNEÁRIO PRAINHA BRANCA, 2ª FASE ou 2ª ETAPA, situado nesta cidade, município e comarca de Guarujá-SP, que assim se descreve: a divisa do lote começa num ponto localizado no alinhamento da Rua Principal, onde inicia a divisa do Lote nº 1F da Quadra nº 12, seguindo deste ponto numa linha reta de 214,50 metros pelo alinhamento do Lote nº 1F; daí deflete à esquerda confrontando com a divisa do Lote nº 1G da Quadra nº 12 numa distância de 150,10 metros até chegar na divisa do Lote nº 05 da Quadra nº 44, deste ponto deflete à esquerda e segue acompanhando o alinhamento de fundos do Lote nº 05 da Quadra nº 44 por 57,00 metros; daí deflete à direita e segue acompanhando o alinhamento lateral direito do Lote nº 05 da Quadra nº 44, por 58,00 metros até encontrar a Rua Principal, daí deflete à esquerda e segue no alinhamento da Rua Principal até chegar na divisa do Lote nº 01 da Quadra nº 47, numa distância de 227,50 metros em 04 (quatro) segmentos 35,00 metros, 46,40 metros, 23,40 metros mais 122,70 metros, deflete à esquerda e segue pelo alinhamento lateral esquerdo do Lote nº 01 da Quadra nº 47, na distância de 52,00 metros; daí deflete à direita e segue pelo alinhamento de fundos do Lote nº 01 da Quadra nº 47 na distância de 37,00 metros; daí deflete à direita e segue pelo alinhamento lateral direito do Lote nº 01 da Quadra nº 47, na distância de 58,00 metros, até atingir o ponto inicial da descrição, encerrando a área de 20.000,00 metros quadrados, estando o referido imóvel sujeito às condições restritivas, impostas pela loteadora por ocasião do registro do loteamento. Imóvel objeto da matrícula nº 99.833 junto ao Cartório de Registro de Imóveis de Guarujá/SP. Cadastrado na Prefeitura Municipal de Guarujá sob nº 3-1256-008-000.

**AVALIAÇÃO:** A avaliação do bem atualizada para junho/2023 é de R\$ 5.418.751,82 (cinco milhões e quatrocentos e dezoito mil e setecentos e cinquenta e um reais e oitenta e dois centavos).

**ÔNUS DO IMÓVEL: R.2** – O imóvel objeto desta matrícula foi arrestado nos autos da Execução Civil, processo nº 1082089-35.2015.8.26.0100, em trâmite na 33ª Vara Cível da Comarca de São Paulo/SP, movido por Banco Indusval S/A, em face de Conde Desenvolvimento Imobiliário Ltda., **AV.3** – O imóvel arrestado, objeto do R.2, foi penhorado nos autos da ação de Execução de Título Extrajudicial – Contratos Bancários, processo nº 1082089-35.2015.8.26.0100, em trâmite na 33ª Vara Cível da Comarca de São Paulo/SP, movida por Banco Indusval S/A, em face de Conde Desenvolvimento Imobiliário Ltda. **AV.10** – Foi decretada a indisponibilidade de bens e direitos em nome de Conde Desenvolvimento Imobiliário Ltda., processo nº 0016094-19.2020.8.26.0100, requerida pelo 43º Ofício Cível Central de São Paulo/SP. **AV.11** – Foi decretada a indisponibilidade de bens e direitos em nome de Conde Desenvolvimento Imobiliário Ltda., processo nº 0000796-33.2011.5.15.0011, requerida pela Vara do Trabalho de Barretos/SP.

**DÉBITOS DO IMÓVEL:** Constan débitos relativos à IPTU, cujo nº de lançamento na Prefeitura Municipal de Guarujá é 3-1256-008-000, no valor de R\$ 2.048.420,24 (dois milhões e quarenta e oito mil e quatrocentos e vinte reais e vinte e quatro centavos), atualizados até junho/2023.

**DAS CONDIÇÕES:** As praças serão realizadas exclusivamente por MEIO ELETRÔNICO, através do *website*, pelo qual serão captados os lances. Os interessados deverão cadastrar-se previamente no portal para poderem participar das praças eletrônicas, fornecendo os dados e informações solicitadas. O imóvel será vendido em caráter “*ad corpus*”, ou seja, por inteiro, sendo que as áreas mencionadas são meramente enunciativas e repetitivas das dimensões constantes do registro imobiliário, não sendo cabível qualquer pleito com relação ao cancelamento da arrematação, abatimento do preço ou complemento de área, por eventual divergência entre o que constar da descrição do imóvel e a realidade existente. O arrematante adquire o imóvel no estado de conservação em que se encontra, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas. Com isso declara que tem pleno conhecimento de suas instalações, nada tendo a reclamar quando a eventual vício, ainda que oculto, ou defeito decorrente de uso, a qualquer título e a qualquer

tempo, assumindo a responsabilidade pela eventual regularização que se fizer necessária. Todas as providências e despesas necessárias à desocupação do imóvel e efetiva imissão na posse correrão por conta do arrematante.

**DO PAGAMENTO DO LANCE:** O pagamento do lance vencedor será à vista, cabendo ao arrematante efetuar o pagamento do preço no prazo improrrogável de até 24 (vinte e quatro) horas após o encerramento da alienação judicial eletrônica, por meio de depósito judicial a ser efetivado em favor do Juízo expropriatório, sob pena de desfazimento da arrematação. O interessado em adquirir o bem penhorado em prestações, nos termos do artigo 895 do Código de Processo Civil, poderá apresentar: (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 **50% (cinquenta por cento)** do valor de avaliação atualizado, ou **80% (oitenta por cento)** do valor de avaliação, caso se trate de imóvel de incapaz.

**DA COMISSÃO DEVIDA AO LEILOEIRO:** A comissão do Leiloeiro será de **5% (cinco por cento)** sobre o valor da arrematação e correrá por conta do arrematante ou adjudicante. O pagamento da comissão devida ao Leiloeiro deverá ser realizado no prazo improrrogável de até 24 (vinte e quatro) horas a contar do encerramento da alienação judicial eletrônica, por meio de boleto bancário em favor do Leiloeiro, sob pena de desfazimento da arrematação. Decorridos o prazo sem que o adquirente tenha realizado o pagamento do lance ou da comissão do Leiloeiro, tal informação será encaminhada ao MM Juízo competente para a aplicação das medidas legais cabíveis. Não sendo efetuado pelo adquirente o depósito da oferta ou a comissão do Leiloeiro, os lances imediatamente anteriores serão submetidos à apreciação do MM Juízo.

**DÉBITOS DESTA AÇÃO:** Os débitos totalizam o valor de R\$ 9.697.892,03 (nove milhões e seiscentos e noventa e sete mil e oitocentos e noventa e dois reais e três centavos), atualizados até junho/2023.

**DO CONDUTOR DO LEILÃO:** O Leilão será conduzido pelo Leiloeiro Oficial Sr. Mauro da Cruz, matriculado na Junta Comercial do Estado de São Paulo - JUCESP sob o nº 912.

Nos termos dos § único do artigo 130 do Código Tributário Nacional, os débitos tributários de caráter *propter rem* a incidirem sobre o imóvel ficarão sub-rogados sobre o preço da arrematação.

Dos autos não constam causas ou recursos pendentes de julgamento.

Outras informações podem ser obtidas no website: [www.alienajud.com.br](http://www.alienajud.com.br), ou, ainda solicitadas por e-mail encaminhado para [contato@alienajud.com.br](mailto:contato@alienajud.com.br) ou pelos telefones (13) 3224-3694 ou (13) 3221-8692, ou pessoalmente no escritório do Leiloeiro, situado na Rua Alexandre Herculano, nº 197, conj. 1.704, em Santos/SP. E para que produza seus efeitos de direito, será o presente edital, afixado e publicado na forma da lei. São Paulo, \_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de 2023. Eu, \_\_\_\_\_, Escrivão (ã) Diretor (a),

**Dr. Douglas Iecco Ravacci**  
**Juiz de Direito**