



EDITAL DE PRAÇA JUDICIAL

Processo Digital: 0086946-05.2019.8.26.0100
Classe/Assunto: Cumprimento de sentença
Exequente: Administradora Jardim Acapulco S/c Ltda
Executado: Luiz Alexandre Cavalari Caetano

EDITAL DE 1ª E 2ª PRAÇAS DE BEM IMÓVEL e para intimação do(s) requerido(s): LUIZ ALEXANDRE CAVALARI (CPF/MF 014.748.038-81), e ALINE MARIA DE OLIVEIRA RODRIGUES CAETANO (CPF/MF 158.492.968-59), e cônjuge(s), se casado(s) for(em); bem como do(s) terceiro(s) a MUNICÍPIO DE GUARUJÁ (CNPJ 44.959.021/0001-04), bem como do(s) promitente(s) vendedor(es) ESPÓLIO DE HERNANI AZEVEDO SILVA, representado por seu inventariante HERNANI WALLACE SIMONSEN DE AZEVEDO SILVA (CPF/MF 004.454.368-01), CELSO SANTOS FILHO (CPF/MF 065.800.508-10), MARIA CECÍLIA AMARAL SANTOS (CPF/MF 065.800.508-10), e representante CIDADE NÁUTICA IMÓVEIS S/C LTDA. (CNPJ 45.079.647/0001-99), bem como do(s) credor(es) com penhora nos autos MAGNO ISOROKU SAITO (CPF/MF 875.824.908-78), LAUDO SHIGUERU TAKAUTI (CPF/MF 087.093.418-03), DEVITTO & SILVEIRA SOCIEDADE DE ADVOGADOS (CNPJ 28.651.280/0001-17) representada por sua sócia LUCIANA DA SILVEIRA MONTEIRO ANDRADE (CPF/MF 295.206.178-50), VIBRA ENERGIA S.A. (CNPJ 34.274.233/0001-02), expedido no CUMPRIMENTO DE SENTENÇA, Processo nº 0086946-05.2019.8.26.0100, em trâmite na 20ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL CÍVEL DA COMARCA DE SÃO PAULO/SP, requerida por ADMINISTRADORA JARDIM ACAPULCO LTDA. (CNPJ 48.671.028/0001-87).

O(a) MM. Juiz(a) de Direito Dr(a). RAQUEL MACHADO CARLEIAL DE ANDRADE, 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:

BEM: DIREITOS QUE OS EXECUTADOS POSSUEM SOBRE OS Lotes 01 e 02 da quadra 16 do Loteamento Jardim Acapulco, Guarujá/SP, descrito nas transcrições nº 13.904 e 15.294 do CRI de Guarujá.

LOTE nº 01 da QUADRA nº 16 do loteamento denominado JARDIM ACAPULCO mede 11,00 metros de frente para a Avenida 09, 14,14 metros em curva na confluência da Avenida 09 com a Rua 01, pelo lado esquerdo de quem da Avenida 09 olha para o terreno mede



50,00 metros, confrontando com o lote 02, pelo lado direito mede 41,00 metros, confrontando com a Rua 01 e nos fundos mede 20,00 metros, confrontando com o lote nº 11, encerrando uma área total de 982,62 metros quadrados. Transcrição nº 13.904 do CRI de Guarujá/SP.

LOTE nº 02 da QUADRA nº 16 do loteamento denominado JARDIM ACAPULCO mede 20,00 metros de frente para a Avenida 09, por 50,00 metros da frente aos fundos em ambos os lados, tendo nos fundos a mesma medida da frente, encerrando uma área total de 1.000,00 metros quadrados, confrontando de quem da referida Via Pública olha para o terreno, pelo lado esquerdo com o lote nº 03, pelo lado direito com o lote nº 01, e nos fundos com o lote nº 12. Transcrição nº 15.294 do CRI de Guarujá/SP.

De acordo com o Laudo de Avaliação: Sobre o terreno encontra-se erigida 1 (uma) edificação residencial com 2 (dois) pavimentos destinada a moradia, lazer e veraneio, a edificação possui a área construída total de 586,60m². O imóvel conta com:

Pavimento térreo: galeria, sala de estar, sala de jantar, sala de acesso para a sauna, sala de TV, lavabo, sala de almoço, cozinha, área de serviço, hall de acesso para área externa, varanda externa, área da churrasqueira, sala conjugada com cozinha (casa de caseiro), dormitório (casa de caseiro), banheiro (casa de caseiro), varanda de acesso à sauna, banheiro da sauna, sauna.

Pavimento superior: hall de distribuição, 1 (uma) suíte com varanda, outras 3 (três) suítes (essas sem varanda).

O imóvel ainda conta com ampla área de lazer composta, churrasqueira, piscina, banheira de hidromassagem, sauna e área ajardinadas.

Obs.: De acordo com as transcrições juntadas às fls. 107/112, não constam inscrições de penhoras, arrestos, sequestros, citações de ações reais ou pessoais, reipersecutórias ou outros ônus.

Obs.²: O compromisso de compra e venda continha vencimento da última parcela estimada em 05/2004. Os promitentes vendedores não se manifestaram no processo, restando impossibilitado informar se o compromisso de venda e compra está devidamente quitado. Eventual necessidade de regularização para transferência de titularidade será de responsabilidade do arrematante.

Valor de avaliação: R\$ 4.270.000,00 (10/2024), atualizado para R\$ 4.665.582,65 (09/2026). O valor de avaliação será atualizado à época das praças através do índice do E. TJ/SP.

Débitos Tributários: R\$ 920.325,85 (até 09/2026) referente aos Débitos inscritos na Dívida Ativa e R\$ 57.501,94 referente aos Débitos não inscritos na Dívida Ativa referente ao



exercício atual. Os débitos tributários são sub-rogados no valor da arrematação (artigo 130, Código Tributário Nacional).

Débito Exequendo: R\$ 1.784.263,87 (06/2025) de taxas de manutenção e conservação (fls. 304/308).

2 - DATAS DAS PRAÇAS - 1ª Praça começa em 26/10/2026 às 15:00hs, e termina em 29/10/2026 às 15:00hs; 2ª Praça começa em 29/10/2026 às 15:01hs, e termina em 19/11/2026 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 50% 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, não se incluindo no valor do lance (886, II do CPC e 266 NSCGJ), ou, em caso de acordo, remição ou adjudicação, a comissão do leiloeiro será de 3% (três por cento) do valor da avaliação, a ser suportada pelos Executados, paga à vista por meio de PIX/TED na conta do leiloeiro, 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 taxas de manutenção e conservação, por sua natureza "*propter rem*", bem como os débitos de IPTU, 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), e **caso o valor de arremate não seja suficiente para quitação dos débitos de taxas de manutenção e conservação, a diferença será de responsabilidade do arrematante nos termos do Art. 1.345 do CC.** O(s) bem(ns) será(ão) alienado(s) em caráter *ad corpus* e no estado de conservação em que se encontra(m), 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 as condições estabelecidas neste edital. Aquele que se habilitar para a 1ª, estará automaticamente habilitado para a 2ª Praça. Sobrevindo lance 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 lances. Os lances 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): ALEXANDRE CAVALARI, e ALINE MARIA DE OLIVEIRA RODRIGUES CAETANO, e cônjuge(s), se casado(s) for(em); bem como do(s) terceiro(s) a MUNICÍPIO DE GUARUJÁ, bem como do(s) promitente(s) vendedor(es) ESPÓLIO DE HERNANI AZEVEDO SILVA, representado por seu inventariante HERNANI WALLACE SIMONSEN DE AZEVEDO SILVA, CELSO SANTOS FILHO, MARIA CECÍLIA AMARAL SANTOS, e representante CIDADE NÁUTICA IMÓVEIS S/C LTDA., bem como do(s) credor(es) com penhora nos autos MAGNO ISOROKU SAITO, LAUDO SHIGUERU TAKAUTI, DEVITTO & SILVEIRA SOCIEDADE DE ADVOGADOS representada por sua sócia LUCIANA DA SILVEIRA MONTEIRO ANDRADE, VIBRA ENERGIA S.A., e demais interessados, INTIMADOS da penhora do imóvel realizada em 14/05/2021 (fls. 147/148) 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, 4 de setembro de 2026.

Eu, _____, Escrevente Digitei,

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

_____ RAQUEL MACHADO CARLEIAL DE ANDRADE (JUÍZA)