

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA DE GUARULHOS

FORO DE GUARULHOS

5ª VARA CÍVEL

R. dos Crisântemos nº 29, 14º andar, sala 1405, Vila Tijuco - CEP

07091-060, Fone: (11) 2408-8122, Guarulhos-SP - E-mail:

guarulhos5cv@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min
**EDITAL DE LEILÃO ELETRÔNICO PARA CONHECIMENTO DE INTERESSADOS
E INTIMAÇÃO DO REQUERIDO**

Processo Digital nº: **0026653-08.2007.8.26.0224**
 Classe: Assunto: **Despejo por Falta de Pagamento - Locação de Imóvel**
 Requerente: **Nelso de Machado e outros**
 Requerido: **Transportes Satellite Ltda e outros**

Prioridade Idoso
Tramitação prioritária

Edital de 1ª e 2ª Praças de bem imóvel e para intimação dos requeridos **LEDA ANTUNES GONÇALVES** (CPF: 345.819.011-20), **TRANSPORTE SATÉLITE LTDA** (CNPJ: 83.029.140/0001-10) na pessoa de seu representante legal, **ALVORADA HOTEL LTDA ME** (CNPJ: 03.470.143/0001-55), **AMADOR ATAÍDE GONÇALVES TUT - ESPOLIO** (CPF: 027.591.101-25), na pessoa de sua inventariante **LEDA ANTUNES GONÇALVES** (CPF: 345.819.011-20), bem como de seus cônjuges, se casados forem e demais interessados, expedido na **AÇÃO DE DESPEJO POR FALTA DE PAGAMENTO, Processo nº 0026653-08.2007.8.26.0224**, em trâmite na **5ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE GUARULHOS/SP**, requerida por **JOSE AMILTON MACHADO** (CPF: 112.129.438-30), **JOELSON MACHADO** (CPF: 063.046.018-32), **MARIANA ZERBINATO MACHADO** (CPF: 438.912.728-47), **VITOR MACHADO** (CPF: 392.864.648-60), **WILLIAM MACHADO** (CPF: 392.864.658-31), **ZILDA MACHADO** (CPF: 067.002.958-07), **RENILDE MACHADO MAY** (CPF: 156.498.298-02), ora herdeiros de Nelso de Machado.

O(A) MM. Juiz(a) de Direito da 5ª Vara Cível, do Foro de Guarulhos, Estado de São Paulo, Dr(a). Artur Pessoa De Melo Moraes, na forma da Lei, etc.

FAZ SABER que levará a praça o bem abaixo descrito, por meio de leilão eletrônico conduzido pela leiloeira oficial Dora Plat, matriculada na JUCESP sob nº 744 na plataforma eletrônica (www.portalzuk.com.br), nas condições seguintes:

1 - DESCRIÇÃO DO IMÓVEL - EDIFICADO prédio Alvorada MOTEL (atualmente HOTEL ALVORADA), constante de 04 blocos de construção: 01 bloco do saguão, outro bloco do Motel com 02 pavimentos - com 04 apartamentos e quarenta(40) quartos e sanitários, 01 bloco restaurante, também com dois pavimentos, na parte térrea: restaurante, cozinha, sanitários para homem e senhora, bar e vendas de obras, no superior - cinco (05) apartamentos e 13 quartos, 01 bloco de lubrificação e lavagem, e uma Caixa d'água elevada. Área de construção: Saguão com 71,92 metros quadrados. Hotel com 891,00 metros quadrados; lubrificação com 196,80 metros quadrados; restaurante com 749,72 metros quadrados, com área total construída de 1.909,44 metros quadrados, Lote de terreno, com 20,00 metros de frente para a referida Rua, ao Norte; 20,00 metros de largura nos fundos ao Sul, com propriedade do vendedor e 50,00 metros de extensão de ambos os lados, condifando



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE GUARULHOS

FORO DE GUARULHOS

5ª VARA CÍVEL

R. dos Crisântemos nº 29, 14º andar, sala 1405, Vila Tijuco - CEP
07091-060, Fone: (11) 2408-8122, Guarulhos-SP - E-mail:
guarulhos5cv@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

ao Nascente com propriedade do comprador e ao Poente com os vendedores; dito lote é parte do que foi havido por compra de Jeronimo Francisco da Cruz, conforme escritura de 26/12/1944, às fl.s 26v à 28, do livro 157, do 2º Ofício desta Capital, transcrito sob o nº 13.283, às fls. 004, do livro 3-O. Rua General Valle. 1º Distrito desta Cidade. Adquirente: Auto Posto Hotel Alvorada Ltda, estabelecida nesta Praça, representada por seus sócios Heronides Araújo, casado, Filogônio Teodoro Ribeiro, solteiro, brasileiro, comerciantes, residentes nesta cidade. **Contribuinte nº não consta. Transcrição nº 13.284 do 2º CRI de Cuiabá/MT.**

ÔNUS: Constan da referida transcrição nº 13284, conforme **Av.01(01/07/1968)**, EDIFICADO prédio Alvorada MOTEL, constante de 04 blocos de construção: 01 bloco do saguão, outro bloco do Motel com 02 pavimentos - com 04 apartamentos e quarenta(40) quartos e sanitários, 01 bloco restaurante, também com dois pavimentos, na parte térrea: restaurante, cozinha, sanitários para homem e senhora, bar e vendas de obras, no superior - cinco (05) apartamentos e 13 quartos, 01 bloco de lubrificação e lavagem, e uma Caixa d'agua elevada. Area de construção: Saguão com 71,92 metros quadrados. Hotel com 891,00 metros quadrados; lubrificação com 196,80 metros quadrados; restaurante com 749,72 metros quadrados, com área total construída de 1.909,44 metros quadrados

Av.02(26/01/1984), A razão social foi alterada para ALVORADA HOTEL LTDA. **Av5(06/05/2022)**, constar o débito no valor de R\$ 3.167.674,79 em favor de Nelso de Machado, ora exequente.

OBSERVAÇÃO: Conforme laudo as fls, 3789 foi verificado

" No decorrer dos trabalhos periciais, revendo as transmissões de vendas, este perito informa que em relação a matrícula 89.704 do 5º Ofício de Cuiabá, objeto este, arrematado em processo judicial, e que a partir da retificação georreferenciada da mesma, passou a receber outro local geográfico descrito na matrícula nº 113.688 do 5º Ofício de Cuiabá, ou seja, apresentou deslocamento de sua origem.

Para tanto, foi restituída o caminhamento da matrícula originária e com o caminhamento georreferenciado.

Assim, com a restituição das propriedades circunvizinhas à Transcrição 13.284 do 2º CRI de Cuiabá, pode definir a locação do imóvel objeto da lide, retratando de forma fiel o constante na averbação do registro público".

EVENTUAL ARREMATANTE, HÁ NECESSIDADE DE PROCESSO ADMINISTRATIVO PARA CORRIGIR O DESLOCAMENTO DOCUMENTAL APONTADO NO LAUDO /PERÍCIA JUDICIAL FLS. 3782, EM ESPECIAL FLS 3788/3789/3790.

As fls. 253(processo físico) - Houve a desconsideração da personalidade jurídica inversa do Executado Amador Ataíde Gonçalves Tut, ao qual atingiu o Hotel, pois o mesmo e de propriedade de Amador e sua esposa Leda Antunes Gonçalves.

VISITAÇÃO: Não há visitação.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE GUARULHOS

FORO DE GUARULHOS

5ª VARA CÍVEL

R. dos Crisântemos nº 29, 14º andar, sala 1405, Vila Tijuco - CEP

07091-060, Fone: (11) 2408-8122, Guarulhos-SP - E-mail:

guarulhos5cv@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

2 - AVALIAÇÃO TOTAL DO IMÓVEL - R\$ 4.547.162,00 (janeiro/2024 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP), que será(ão) atualizada a época da alienação.

3 - DÉBITO EXEQUENDO - R\$ 3.678.450,71 (dezembro/2022).

4 - DATAS DAS PRAÇAS - 1ª Praça começa em 29/03/2024 às 13h10min, e termina em 01/04/2024 às 13h10min; 2ª Praça começa em 01/04/2024 às 13h11min, e termina em 22/04/2024 às 13h10min.

5 - 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, e prazos conforme AI 2132770-30.2017.8.26.0000 do TJ/SP).

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

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).

7 - DO INADIMPLEMENTO - Em caso de falta de pagamento ou desistência imotivada do arrematante/proponente a qualquer momento, será cobrada multa moratória no valor de 5% (cinco por cento) da arrematação em favor da leiloeira, sem prejuízo a demais sanções aplicadas pelo MM. Juízo da causa, bem como poderá ainda a Leiloeira emitir título de crédito, para a cobrança de tais valores, encaminhando-o a protesto, por falta de pagamento,



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE GUARULHOS

FORO DE GUARULHOS

5ª VARA CÍVEL

R. dos Crisântemos nº 29, 14º andar, sala 1405, Vila Tijuco - CEP 07091-060, Fone: (11) 2408-8122, Guarulhos-SP - E-mail: guarulhos5cv@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

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.

8 - COMISSÃO DO LEILOEIRO - A comissão devida será de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, paga à vista pelo arrematante em meio de pagamento cuja beneficiária será a leiloeira Dora Plat CPF 070.809.068-06, não se incluindo no valor do lance (886, II do CPC e 266 NSCGJ).

A comissão da leiloeira, 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 e, deduzidas as despesas incorridas.

9 - DO CANCELAMENTO/SUSPENSÃO DA PRAÇA APÓS A PUBLICAÇÃO DO EDITAL - Nos termos do Art. 7º, § 3º da Resolução nº 236 do CNJ, caso a(s) praça(s) seja(m) cancelada(s)/suspensa(s) após a publicação do edital, especialmente em razão de acordo entre as partes ou pagamento da dívida, será devido o reembolso das despesas suportadas pelo leiloeiro, que serão pagas pela parte requerida ou aquela que der causa ao cancelamento.

10 - DÉBITOS e OBRIGAÇÕES DO ARREMATANTE - Eventuais débitos de IPTU/ITR foro e laudêmio, quando for o caso e demais taxas e impostos até a data da praça serão pagos com o produto da venda, mediante apresentação de extrato pelo arrematante ao MM. Juízo da causa (Art. 130, parágrafo único do CTN). O bem será alienado no estado de conservação em que se encontra, sendo a verificação de documental, de gravames/credores e de área de responsabilidade do arrematante, que será responsável por eventual regularização que se faça necessária. 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). Os valores de avaliação e débitos serão atualizados até a data da efetiva praça. Em caso de inadimplemento, tal informação será encaminhada ao MM. Juízo competente para a aplicação das medidas legais cabíveis.

11 - 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.

12 - DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS - Pessoalmente perante o Ofício onde estiver tramitando a ação, ou pela central de atendimento no telefone 3003-0677 e/ou e-mail: contato@portalmazuk.com.br. Para participar acesse www.portalmazuk.com.br.

13 - DA PARTICIPAÇÃO NO LEILÃO - Os interessados deverão se cadastrar no site portalmazuk.com.br e se habilitar acessando a página desta Praça, para participação on-line, com antecedência de até 01 (uma) hora, antes do horário previsto, para o término da 1ª ou da



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE GUARULHOS
FORO DE GUARULHOS
5ª VARA CÍVEL

R. dos Crisântemos nº 29, 14º andar, sala 1405, Vila Tijuco - CEP
07091-060, Fone: (11) 2408-8122, Guarulhos-SP - E-mail:
guarulhos5cv@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

2ª Praça, observadas as condições estabelecidas neste edital. Aquele que se habilitar para a 1ª, estará automaticamente habilitado para a 2ª Praça.

Ficam os requeridos LEDA ANTUNES GONÇALVES, TRANSPORTE SATÉLITE LTDA, ALVORADA HOTEL LTDA ME, AMADOR ATAÍDE GONÇALVES TUT - ESPOLIO, e demais interessados, **INTIMADOS** das designações supra, caso não seja (m) localizado (a) (s) para a intimação pessoal, bem como da Penhora realizada em 03/06/2022. Dos autos não constam recursos ou causas pendentes de julgamento. Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei. **NADA MAIS**. Dado e passado nesta cidade de Guarulhos, aos 01 de fevereiro de 2024.

**DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/2006,
CONFORME IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA**