


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO CENTRAL CÍVEL
35ª VARA CÍVEL

Praça João Mendes s/nº, 11º andar, Centro - CEP 01501-900, Fone: 3242-0400, São Paulo-SP - E-mail: sp35cv@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: **0172105-57.2012.8.26.0100**
 Classe: Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Locação de Imóvel**
 Exequente: **VIBRA ENERGIA S.A**
 Executado: **Auto Posto Copenhagen Ltda e outros**

**EDITAL - 1ª E 2ª LEILÃO DO BEM ABAIXO DESCRITO, CONHECIMENTO DE
EVENTUAIS INTERESSADOS NA LIDE E INTIMAÇÃO DO RÉU AUTO POSTO
COPENHAGUE LTDA E OUTROS, expedido nos autos da ação de Execução de Título
Extrajudicial - Locação de Imóvel movida por VIBRA ENERGIA S.A em face de AUTO
POSTO COPENHAGUE LTDA E OUTROS, PROCESSO Nº 0172105-57.2012.8.26.0100**

O(A) MM. Juiz(a) de Direito da 35ª Vara Cível, do Foro Central Cível, Estado de São Paulo, Dr(a). Gustavo Henrique Bretas Marzagão, na forma da Lei, etc.

FAZ SABER que levará a praça os bens abaixo descritos, 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 DOS IMÓVEIS:**
LOTE 001 - Uma área de terras formada por parte da Área Reservada B, do loteamento denominado Verde Mar Sítios e Chácaras, no município de Itanhaém/SP, medindo 650,00 metros de frente para a Alameda Laranjeiras (antiga Estrada 06 - conforme Av. 01), pelo lado direito de quem da referida estrada olha para o imóvel, mede 804,28 metros e confronta com a Estrada Vicinal do Raminho (antiga Estrada 01 - Conforme Av. 01), pelo lado esquerdo seguindo a mesma orientação, mede 747,00 metros e confronta com os lotes 01 e 33 da quadra L, com o final da Alameda Jaqueira (antiga Estrada 05 - Conforme Av. 01), e com o lote 01 da quadra 0 e finalmente nos fundos mede 414,92 metros e confronta com o córrego Raminhos, perfazendo uma área de 342.877,70 m². **Contribuinte nº 172.002.000.0001.122680 (Cadastro: 153743). Matrícula nº 218.626 do CRI de Itanhaém/SP. ÔNUS:** Constam da referida matrícula nº 218626, conforme **R. 02 (08/07/2008)**, HIPOTECA em favor do EXEQUENTE. Av. 03 (05/09/2014), ARRESTO em favor do EXEQUENTE, Processo nº 0082060-07.2012.8.26.0100, 29ª Vara Cível do Foro Central da Capital/SP. **Av. 04 (03/03/2015) e Av. 08 (30/05/2016)**, ARRESTO e PENHORA em favor do EXEQUENTE, Processo nº 0082068-81.2012.8.26.0100, 41ª Vara Cível do Foro Central da Capital/SP. **R. 05 (24/07/2015) e Av. 11 (27/09/2019)**, ARRESTO convertido em PENHORA em favor do EXEQUENTE, Processo nº 0082071-36.2012.8.26.0100, 8ª Vara Cível do Foro Central da Capital/SP. **R. 06 (26/08/2015)**, ARRESTO em favor do EXEQUENTE, Processo nº 0007097-91.2013.8.26.0100, 20ª Vara Cível do Foro Central da Capital/SP. **R. 07 (17/02/2016)**, ARRESTO em favor do EXEQUENTE, Processo nº 0082064-44.8.26.0100, 1ª Vara Cível do Foro Central da Capital/SP. **Av. 09 (27/08/2018) E Av. 10 (04/12/2018)**, PENHORAS em favor do EXEQUENTE, Processo nº 0161658-10.2012.8.26.0100, 8ª Vara Cível do Foro Central da Capital/SP. **Av. 12 (03/12/2019)**, PENHORA EXEQUENDA. **Av. 13 (13/01/2020)**, PENHORA em favor do EXEQUENTE, Processo nº 0061500-68.2017.8.26.0100, 32ª Vara Cível do Foro Central da Capital/SP. **Av. 14 (11/03/2020)**, PENHORA em favor do EXEQUENTE, Processo nº 0164198-31.2012.8.26.0100,


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO CENTRAL CÍVEL
35ª VARA CÍVEL

Praça João Mendes s/nº, 11º andar, Centro - CEP 01501-900, Fone: 3242-0400, São Paulo-SP - E-mail: sp35cv@tjsp.jus.br

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

32ª Vara Cível do Foro Central da Capital/SP. **Av. 15 (09/09/2021)**, PENHORA em favor do EXEQUENTE, Processo nº 0082069-66.2012.8.26.0100, 37ª Vara Cível do Foro Central da Capital/SP. **Av. 16 (11/05/2023)**, PENHORA em favor do MUNICÍPIO DE ITANHAÉM, Processo nº 1500769-53.2016.8.26.0266, Serviço Anexo das Fazendas da Comarca de Itanhaém/SP. **OBS:** Constatam Débitos de IPTU no valor de R\$ 13.082,19 e **Dívida Ativa** no valor de R\$ 402.287,46, **totalizando R\$ 415.369,65 (até 05/11/2024)**. **AVALIAÇÃO DO BEM: R\$ 2.322.707,10 (fevereiro/2025 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP)**, que será atualizada a época da alienação. **LOTE 002** - Uma área de terras denominada como Área Reservada B-1, do loteamento denominado Verde Mar Sítios e Chácaras, no município de Itanhaém/SP, medindo 806,96 metros de frente para a Estrada Vicinal do Raminho (antiga Estrada 01 - Conforme Av. 01), pelo lado direito de quem da referida estrada olha para o imóvel, mede 305,00 metros e confronta com o lote 01 da quadra C, pelo lado esquerdo seguindo a mesma orientação, mede 62,50 metros e confronta com o córrego Raminhos e finalmente nos fundos mede 900,00 metros e confronta com propriedade de Josepha Maria de Oliveira, perfazendo uma área de 141.122,30 m². **Contribuinte nº 172.002.000.0002.122680 (Cadastro: 153744). Matrícula nº 218.627 do CRI de Itanhaém/SP. ÔNUS:** Constatam da referida matrícula nº 218627, conforme **R. 02 (08/07/2008)**, HIPOTECA em favor do EXEQUENTE. **Av. 03 (05/09/2014)**, ARRESTO em favor do EXEQUENTE, Processo nº 0082060-07.2012.8.26.0100, 29ª Vara Cível do Foro Central da Capital/SP. **Av. 04 (30/05/2016)**, PENHORA em favor do EXEQUENTE, Processo nº 0082068-81.2012.8.26.0100, 41ª Vara Cível do Foro Central da Capital/SP. **Av. 05 (27/08/2018)**, PENHORA em favor do EXEQUENTE, Processo nº 0161658-10.2012.8.26.0100, 8ª Vara Cível do Foro Central da Capital/SP. **Av. 06 (27/09/2019)**, PENHORA em favor do EXEQUENTE, Processo nº 0082071-36.2012.8.26.0100, 8ª Vara Cível do Foro Central da Capital/SP. **Av. 07 (03/12/2019)**, PENHORA EXEQUENDA. **Av. 08 (13/01/2020)**, PENHORA em favor do EXEQUENTE, Processo nº 0061500-68.2017.8.26.0100, 32ª Vara Cível do Foro Central da Capital/SP. **Av. 09 (09/09/2021)**, PENHORA em favor do EXEQUENTE, Processo nº 0082069-66.2012.8.26.0100, 37ª Vara Cível do Foro Central da Capital/SP. **OBS¹:** Constatam Débitos de IPTU no valor de R\$ 5.894,83 e **Dívida Ativa** no valor de R\$ 181.195,79, **totalizando R\$ 187.090,62 (até 05/11/2024)**. **OBS²:** Conforme constam na certidão de avaliação as fls. 550 dos autos, os referidos imóveis encontram-se situados na Estrada do Raminho, bairro Loty, na cidade e Comarca de Itanhaém/SP. Tratar-se de 02 (duas) áreas extensas, cobertas por vegetação nativa em quase toda a totalidade e com algumas construções aparentando serem invasões. **AVALIAÇÃO DO BEM: R\$ 1.858.165,68 (fevereiro/2025 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP)**, que será atualizada a época da alienação. **2 - AVALIAÇÃO TOTAL DOS IMÓVEIS (LOTES 01 e 02) - R\$ 4.180.872,78 (fevereiro/2025 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP)**, que serão atualizadas a época da alienação. **3 - DÉBITO EXEQUENDO - R\$ 10.291.187,96 (fevereiro/2023 - Conforme fls. 701/702 dos autos)**. **4 - VISITAÇÃO:** Não há visitação. **5 - OBSERVAÇÃO:** a) Conforme constam as fls. 648, houve a penhora no rosto dos autos, oriundo do processo nº 0082071-36.2012.8.26.0100, em trâmite perante a 8ª Vara Cível do Foro Central da Capital/SP, tendo como autor o Exequente. b) Conforme constam as fls. 1095/1096, houve a penhora no rosto dos autos, oriunda do Processo nº 0008745-91.2022.8.26.0003, em trâmite perante a 4ª Vara Cível do Foro Regional do Jabaquara/SP, tendo como autor o Exequente. c) Conforme constam as fls. 1097/1100, houve a penhora no rosto dos autos, oriunda do Processo nº 0040060-74.2021.8.26.0100, em trâmite perante a 23ª Vara Cível do Foro Central da Capital/SP, tendo como autor o Exequente. **6 - DATAS DAS PRAÇAS - 1ª Praça começa em 16/05/2025 às 10h10min, e termina em 19/05/2025 às 10h10min; 2ª Praça começa em 19/05/2025 às 10h11min, e termina em**



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO PAULO

FORO CENTRAL CÍVEL

35ª VARA CÍVEL

Praça João Mendes s/nº, 11º andar, Centro - CEP 01501-900, Fone:

3242-0400, São Paulo-SP - E-mail: sp35cv@tjsp.jus.br

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

09/06/2025 às 10h10min. 7 - 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). **8 - PAGAMENTO** - Os preços dos bens arrematados deverão ser depositados através de guia de depósito judicial do Banco do Brasil gerada no <https://portaldecustas.tjsp.jus.br/portaltjsp/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). **9 - 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, 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. **10 - COMISSÃO DA LEILOEIRA** - 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. **11 - 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. **12 - 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). Os bens serão alienados no estado de conservação em que se encontram, 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


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO CENTRAL CÍVEL
35ª VARA CÍVEL

 Praça João Mendes s/nº, 11º andar, Centro - CEP 01501-900, Fone:
 3242-0400, São Paulo-SP - E-mail: sp35cv@tjsp.jus.br

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

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. **13 - 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. **14 - DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS** - Pessoalmente perante o Ofício onde estiver tramitando a ação, ou pela central de atendimento no Whatsapp (11) 99514-0467 e/ou e-mail: contato@portalzuk.com.br. Para participar acesse www.portalzuk.com.br. **15 - DA PARTICIPAÇÃO NO LEILÃO** - Os interessados deverão se cadastrar no site portalzuk.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 2ª Praça, observadas a condições estabelecidas neste edital. Aquele que se habilitar para a 1ª, estará automaticamente habilitado para a 2ª Praça. **16 - DIREITO DE PREFERÊNCIA** - Se houver mais de um pretendente, proceder-se-á entre eles à licitação, sendo resguardado o direito de preferência na arrematação ao cônjuge, o companheiro, o descendente ou o ascendente do executado, nessa ordem, em igualdade de condições (CPC, art. 892, § 2º). Tratando-se de penhora de bem indivisível, o coproprietário ou cônjuge não executado possuem preferência na arrematação do bem em igualdade de condições (art. 843, § 1º). Caso pretenda exercer o direito de preferência durante o leilão, deve o interessado efetuar o cadastro perante a plataforma, solicitar habilitação no leilão respectivo e expressamente informar a leiloeira de sua pretensão. A manifestação de interesse e aceite das condições deve ser feito por preenchimento do termo disponibilizado no site, devendo, ao final ser instruída com a documentação comprobatória requerida e remetida para o e-mail: contato@portalzuk.com.br, com pelo menos 5 (cinco) dias úteis de antecedência da data de início do leilão. O direito de preferência não cessa se não exercido durante o leilão, podendo, o interessado, se habilitar nos autos do leilão para pleitear a preferência na arrematação, em igualdade de condições dos demais licitantes. Ficam os executados AUTO POSTO COPENHAGUE LTDA., E. T. C. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA., na pessoa de seus representantes legais, FELIPE VICENTE FREITAS NAVARRO, seu cônjuge, se casado for, EMPRESA IMOBILIÁRIA GUAPURÁ LTDA., na pessoa de seu representante legal; bem como a credora PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ITANHAÉM e demais interessados, **INTIMADOS** das designações supra, caso não seja (m) localizado (a) (s) para a intimação pessoal, bem como da Penhora realizada em 31/10/2019. 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 São Paulo, aos 23 de abril de 2025.

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