



3ª Vara Cível da Comarca de Guarujá/SP

Edital de 1ª e 2ª HASTA PÚBLICA e de intimação dos executados Delphin Hotel Guarujá Condominio e Operadora do Condominio Internacional Resorts Bureau Comercial e Eventos Ltda. Dr. Gustavo Gonçalves Alvarez, MM. Juiz de Direito da 3ª Vara Cível da Comarca de Guarujá/SP, na forma da lei,

FAZ SABER, aos que o presente Edital de 1ª e 2ª praça do bem imóvel, virem ou dele conhecimento tiverem e possa interessar que por este Juízo processam-se os autos do **Cumprimento de sentença – proc. 0009683-37.2024.8.26.0223 – que Alexandre Fernandes Andrade e Leslie Matos Rei move em face de Delphin Hotel Guarujá Condominio e Operadora do Condominio Internacional Resorts Bureau Comercial e Eventos Ltda**, que foi designada a venda do bem descrito abaixo, de acordo com as regras: **DA PRAÇA** – Os lances serão captados por **MEIO ELETRÔNICO**, através do Portal www.lecapeleiloes.com.br, a 1ª PRAÇA terá início no dia **24/08/2026 as 14:00h, com encerramento no dia 27/08/2026 as 14:00h**, entregando-o a quem mais oferecer valor igual ou superior ao da avaliação judicial. Caso não haja licitantes, fica desde já designada a **2ª PRAÇA com início em 27/08/2026 as 14:01h, e encerramento dia 16/09/2026 as 14:00h**, sendo vendido o bem pelo valor mínimo de 50% da avaliação judicial. **CONDIÇÕES DE VENDA** - O imóvel será vendido no estado em que se encontra. As fotos e a descrição detalhada do imóvel a ser apreçoado estão disponíveis no site do gestor. **DA VISITAÇÃO** – As visitas deverão ser agendadas via e-mail contato@lecape.com.br. **DO CONDUTOR DA PRAÇA** – A praça será conduzida pelo leiloeiro oficial Leonardo de Campos Penin (habilitado pelo TJ). **DO PAGAMENTO** – O arrematante deverá efetuar o pagamento do preço do bem arrematado através de guia de depósito judicial em favor do juízo responsável e da comissão de 5% sobre o preço a título de comissão ao leiloeiro Leonardo de Campos Penin, no prazo de 24 horas após o encerramento da praça, ambas enviadas por e-mail pelo Gestor. A comissão devida não está inclusa no valor do lance e não será devolvida, salvo se a arrematação for desfeita por determinação judicial, por razões alheias a vontade do arrematante, deduzidas as despesas ocorridas. O não pagamento do preço do bem arrematado e da comissão do leiloeiro, no prazo estipulado, configura desistência da arrematação. Neste caso, o arrematante será impedido de participar de novos leilões judiciais (art. 897, CPC), e obrigado a pagar o valor da comissão do leiloeiro. **DA DESOCUPAÇÃO** – ficará a ônus do arrematante o procedimento para desocupação do imóvel, caso o mesmo esteja ocupado. **RELAÇÃO DOS BENS** –

- Direitos que o executado possui sobre o Apartamento nº 40 localizado no pavimento térreo do Bloco D do Condomínio Delphin Hotel Guarujá, situado à Avenida Miguel Estefno nº 1295, no Jardim Três Marias, em Guarujá, contendo a área exclusiva de 23,75 m², correspondendo a uma participação na área de uso comum de 24,69 m², totalizando a área construída de 48,44 m², correspondendo-lhe a fração ideal de 28,7377 m². Cadastrado na PMG sob nº 3-0071-004-000. Matrícula 79181 do CRI Guarujá. **VALOR DA AVALIAÇÃO: R\$ 114.048,29** (cento e quatorze mil quarenta e oito reais e vinte e nove centavos) para 07/2026. **DOS DÉBITOS:** Débito desta ação: **R\$ 40.719,55** (quarenta mil, setecentos e dezenove reais e cinquenta e cinco centavos) para 02/2026 fls. 387/391. Consta débito de IPTU no valor de **R\$ 33.737.013,72** (trinta e três milhões, setecentos e trinta e sete mil, treze reais e setenta e dois centavos) para 07/2026. Não foi informado o débito de condomínio. Conforme despacho de fls. (evento 243) **o futuro arrematante ficará integralmente isento e desonerado de quaisquer débitos condominiais e tributários incidentes sobre o imóvel até a data de sua imissão na posse.** Cabe ao interessado a verificação da existência de demais débitos incidentes sobre o imóvel. ÔNUS: Consta na R. 04 penhora em favor do Banco Bradesco de Descontos S/A determinada na Execução Hipotecária processo nº 000.96.921732-9 em trâmite no 19º Ofício Cível de São Paulo – SP; Consta na Av. 9 a indisponibilidade de bens dos executados por ofício nº 202110.2716.01883353-IA-760, encaminhado pela Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo nos autos do processo nº 10011618620185020302 requerida por Grupo Auxiliar de Execução e Pesquisa Patrimonial (GAEPP) do Tribunal Regional do Trabalho da 2ª Região. Não consta nos autos ônus, recurso ou causa pendente de julgamento sobre o bem imóvel penhorado até a presente data. O interessado na arrematação, na forma parcelada, deverá realizar a proposta por escrito à gestora (proposta esta que deverá ser assinalada e confirmada diretamente no site da gestora), nos termos do artigo 895 do Código de Processo Civil, devendo as propostas serem apresentadas antes do término de cada praça, sendo que no primeiro leilão a proposta de aquisição do bem não pode ocorrer por valor inferior ao da avaliação e no segundo leilão a proposta de aquisição do bem não pode ser por valor inferior a 50% do valor da avaliação atualizado. O lance parcelado, em qualquer hipótese, será para pagamento de, pelo menos, vinte e cinco por cento do valor do lance à vista e o restante parcelado em até 30 (trinta) meses, garantido por caução idônea, quando se tratar de móveis, e por hipoteca do próprio bem, quando se tratar de imóveis; a aquisição em prestações será pelo prazo ofertado pelo arrematante (no site), sendo o indexador de correção monetária o índice utilizado pelo Tribunal de Justiça de São Paulo. Nos termos do artigo 889 parágrafo único do Novo Código de Processo Civil, o(s) executado(s), cônjuges ou terceiros não sejam encontrados, intimados ou cientificados por qualquer razão das datas das praças, valerá o presente como EDITAL DE INTIMAÇÃO DE HASTA PÚBLICA. E para que produza seus fins, efeitos e direitos, será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei. Guarujá, 13 de julho de 2026.