

## **AQUISIÇÃO JUDICIAL – HOTEL EM JUQUEÍ – SÃO SEBASTIÃO - SP**

Rua Amaragi, 85, Juqueí - Canto da Praia - São Sebastião/SP,  
Área de terreno: 1.500,50 m<sup>2</sup> / Área Construída: 2.786,46 m<sup>2</sup>

### **1.1. ESCOPO:**

O presente instrumento tem o escopo de apresentar todos os informes e custos necessários para aquisição via proposta nos autos do Hotel Canto da Praia, situado na Rua Amaragi, 85, Juqueí - Canto da Praia - São Sebastião/SP.

### **1.2. PANORAMA JURÍDICO:**

Trata-se de imóvel levado à leilão nos autos do Cumprimento de Sentença de nº. 1021870-36.2014.8.26.0506, em trâmite na 5ª Vara Cível do Foro de Ribeirão Preto – SP.

Durante o procedimento regular da hasta pública, o 1º arrematante ofertou lance no valor de R\$ 4.581.000,00 (quatro milhões, quinhentos e oitenta e um mil reais), com pagamento parcelado, sendo: 25% à vista e o saldo em 30X sem juros, apenas com correção pelo INPC.

Posteriormente, e de forma extemporânea, compareceu aos autos por meio de petição um novo proponente, apresentando proposta de aquisição pelo valor de R\$ 4.750.000,00 (quatro milhões, setecentos e cinquenta mil reais), também com pagamento parcelado, sendo: 25% à vista e o saldo em 30X sem juros, apenas com correção pelo INPC.

O magistrado condutor dos autos optou por acolher o lance do 1º arrematante, determinando que fossem adotadas as providencias para assinatura do Auto de Arrematação, bem como que se iniciasse o prazo para eventuais impugnações.

O auto de arrematação foi assinado pelo magistrado aos 02/12/2021! No entanto, o 1º arrematante não realizou o pagamento do sinal de 25% nem tampouco da comissão do leiloeiro.

Por fim, aos 11/02/2022 o arrematante noticiou que em decorrência de uma série de fatores não honraria com o pagamento até que fossem sanadas algumas supostas pendências processuais.

- **Exequente: José Geraldo Ribeiro; Mera Serviços e Negócios Ltda Me; Dragão Dourado Investimentos Ltda.**

*Patrono: Reginaldo Giovaneli*

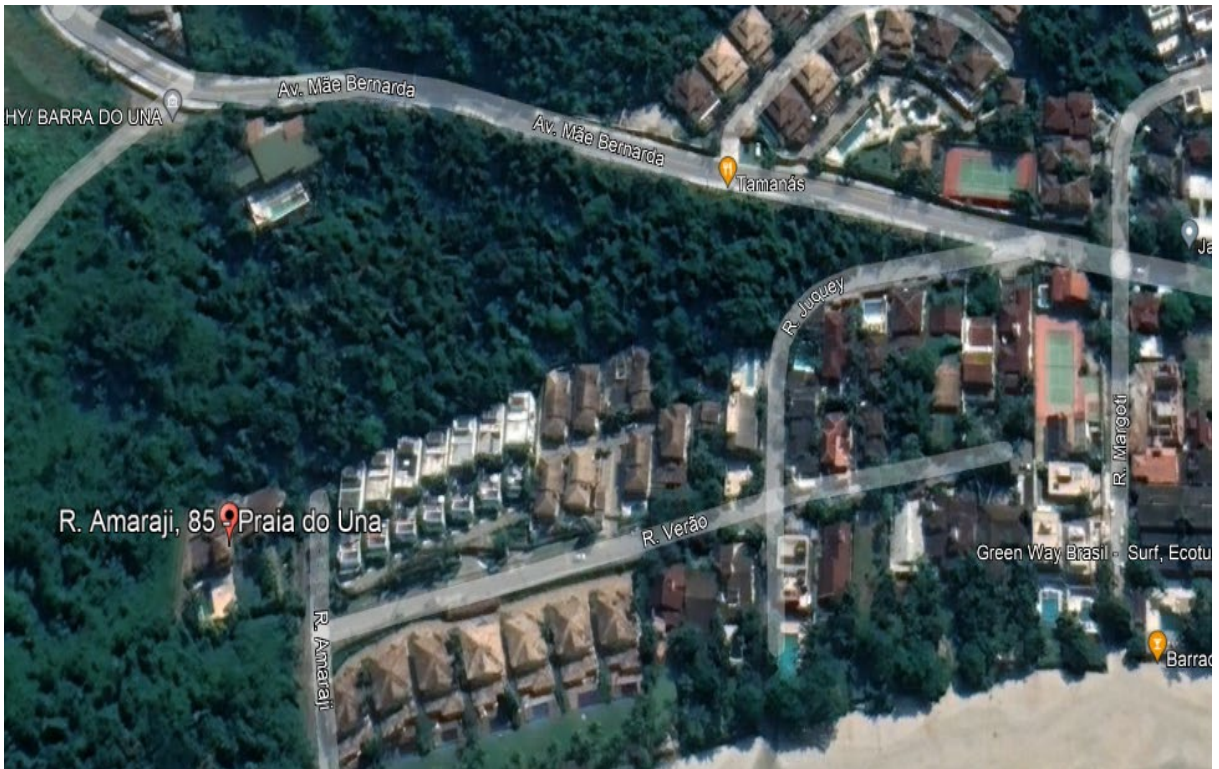
- **Executado: Brazilian Landbank Empreendimentos, Incorporações e Rep. Com. Ltda**

*Patronos: não consta advogado nos autos*

### 1.3. IMÓVEL:

- Imóvel situado à Rua Amaragi, 85, Juqueí - Canto da Praia - São Sebastião/SP;
- Matrícula nº. 43.278 do Cartório de Registro de Imóveis de São Sebastião;
- Número do contribuinte: 3132.222.6398.0045.0000;
- Área do terreno 1.500,50 m<sup>2</sup>;
- Área construída: 2.786,46 m<sup>2</sup>. **Observação: Construção não averbada na matrícula;**
- Valor da avaliação atualizado (03/2022): **R\$ 8.061.790,00 (oito milhões, sessenta e um mil setecentos e noventa reais);**

O imóvel será transmitido ao adquirente livre e desimpedido de ônus.









#### 1.4. PLANO ESTRATÉGICO:

##### ➤ APRESENTAÇÃO DE PROPOSTA NOS AUTOS:

Apresentação de proposta nos autos (condicionada à aprovação do magistrado), para aquisição parcelada nos termos do quanto disposto no artigo 895 do CPC.

**VALOR DA PROPOSTA: R\$ 4.800.000,00 (quatro milhões e oitocentos mil reais).**

1. Sinal de 25%: R\$ 1.200.000,00;
2. Saldo: R\$ 3.600.000,00 em 30 parcelas com correção pelo TJ-SP.

O imóvel figurará como garantia hipotecária até a quitação.

##### • **CUSTOS OPERACIONAIS:**

O custo total (valor do lance mínimo + despesas) equivale a aproximadamente **R\$ 5.939.470,90 (cinco milhões, novecentos e trinta e nove mil, quatrocentos e setenta reais e noventa centavos)**, assim discriminados:

- i. R\$ 4.800.000,00 (quatro milhões e oitocentos mil reais), referente à proposta para aquisição do imóvel;
- ii. R\$ 480.000,00 (quatrocentos e oitenta mil reais) – 10 % sobre o valor da proposta –, referente aos honorários advocatícios pagos à Mazzotini Advogados Associados para regularização plena do imóvel;
- iii. R\$ 240.000,00 (duzentos e quarenta mil reais) – 5% sobre o valor da proposta –, referente aos honorários pagos à Paulista Distressed Properties Negócios e Participações Ltda;
- iv. R\$ 240.000,00 (duzentos e quarenta mil reais) – 5% sobre o valor da proposta –, referente à comissão do leiloeiro;
- v. R\$ 144.000,00 (cento e quarenta e quatro mil reais) - 3% sobre o valor da proposta -, referente ao ITBI - Imposto de Transmissão de Bens Imóveis;

- vi. R\$ 10.741,34 (dez mil, setecentos e quarenta e um reais e trinta e quatro centavos), aproximadamente, referente aos custos e emolumentos para registro da carta de arrematação;
- vii. R\$ 24.729,56 (vinte e quatro mil, setecentos e vinte e nove reais e cinquenta e seis centavos), aproximadamente, referente aos custos e emolumentos para baixa dos gravames existentes na matrícula;

#### **1.5. DAS PENHORAS EXISTENTES NA MATRÍCULA DO IMÓVEL:**

Constam gravames/penhoras na matrícula do imóvel, sendo que os custos (*discriminados no item vii acima*) para produzir as referidas baixas serão de responsabilidade do Arrematante.

#### **1.6. INFORMAÇÕES GERAIS:**

Antes da formalização da proposta, aconselhamos que seja realizada uma visita à região e ao próprio imóvel, visto que este será alienado na modalidade “ad corpus” – no estado em que se encontra.

O pagamento dos honorários devidos à Mazzotini Advogados Associados e Paulista Distressed Properties, será realizado em duas parcelas: 50% quando da homologação da proposta + 50% com a imissão na posse.

O pagamento do produto da arrematação e comissão do leiloeiro é realizado no prazo de 24 horas após a homologação da proposta.

Após pormenorizada e aprofundada análise acerca da viabilidade de participação no certamente, concluímos pela regular possibilidade.

São Paulo, 11 de março de 2022



Daniel Zerbini Guimarães

*Partner*

Paulista Distressed Properties, Negócios e Participações Ltda