

1ª VARA DO FORO DA COMARCA DE PERUÍBE/SP

O Dr. **Guilherme Pinho Ribeiro**, MM. Juiz de Direito da 1ª Vara do Foro da Comarca Peruíbe/SP, **comunica a todos que possam se interessar** que será realizado **leilão público conduzido** pelo Leiloeiro Oficial **EDUARDO JORDÃO BOYADJIAN**, JUCESP nº **464**, por meio do site www.leilaovip.com.br, com base nos termos deste **EDITAL DE LEILÃO**:

PROCESSO nº: 1002890-61.2022.8.26.0441 – Execução de Título Extrajudicial

EXEQUENTE:

- **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO SERRA DOS ITATINS**, CNPJ: 51.671.675/0001-01, na pessoa de seu representante legal;

EXECUTADO:

- **ESPÓLIO DE ORLANDO GREGORIO LUQUES**, CPF: 099.447.378-87, representado por seu administrador;

INTERESSADOS:

- **RUBENS GREGORIO**, CPF: 829.453.818-34 (**administrador provisório**)
- **JESSICA CRISTINE CORREA DA SILVA**, CPF: 366.321.958-57;
- **LARISSA CAROLINE CORREA DA SILVA**, CPF: 482.177.048-21;
- **OCUPANTE DO IMÓVEL**;
- **PREFEITURA MUNICIPAL DE PERUÍBE/SP**;

1º Leilão

Início em 30/03/2026, às 14:30hs, e término em 02/04/2026, às 14:30hs.



LANCE MÍNIMO: R\$ 217.807,88, atualizado pela Tabela Prática do TJ/SP, para janeiro de 2026.

Caso não haja lance, seguirá sem interrupção ao:

2º Leilão

Início em 02/04/2026, às 14:31hs, e término em 23/04/2026, às 14:30hs.



LANCE MÍNIMO: R\$ 130.684,73, correspondente a **60%** do valor da avaliação atualizada.

Descrição do Bem

O APARTAMENTO Nº 521, TIPO “C”, SITUADO NO 5º ANDAR OU 7º PAVIMENTO DO EDIFÍCIO SERRA DOS ITATINS, BLOCO III, LOCALIZADO NA AVENIDA SÃO JOÃO, NA QUADRA COMPLETADA PELAS RUAS D E I E AVENIDA A, NO MUNICÍPIO DE PERUÍBE composto por sala, corredor interno, kitchenet, área de serviço, dormitório e banheiro, confrontando pela frente com o corredor de circulação; do lado direito com o apartamento nº 522; do lado esquerdo com o apartamento nº 520, e nos fundos com a fachada da frente do prédio, confrontando ainda internamente com o poço de areação e insolação, com a área útil de 43,56m², área comum de 17,57m², tendo a área total de 61,13m², à qual corresponde a fração ideal de 0,111885% do todo.

Informações do Laudo de Avaliação (fls. 341-379): O imóvel avaliado possui área privativa de 43,56m² e 61,13m² de área total, possui um dormitório, banheiro, sala e cozinha integrada e área de serviço com vaso sanitário e tanque de lavar roupas, com direito a uma vaga de garagem indeterminada. Conforme vistoria interna, e de acordo com estado de conservação encontrado, o apartamento indica estar inabitado há alguns anos, ainda com mobiliários, tais como sofá, TV, cama com colchão, geladeira, fogão, botijão de gás e armários na cozinha. Porta de entrada da unidade se encontra em avançado estágio de deterioração devido à infestação de cupins, conforme demonstrado no material fotográfico. O acabamento da unidade apresenta-se com piso cerâmico e paredes com pintura sobre massa corrida. **Sala de estar** integrada a cozinha com bancada em granito preto, piso cerâmico, parede da sala com pintura sobre massa corrida e paredes da cozinha com azulejos também cerâmicos. **Dormitório** com janela de alumínio da marca Udinese, com vista para o mar, necessitando limpeza e lubrificação das partes deslizantes, armário embutido, piso cerâmico e porta em madeira. **Banheiro e área de serviço** com piso cerâmico, paredes azulejadas e porta do banheiro em madeira e da área de serviço em alumínio. O sistema hidráulico não foi testado, devido ao registro hidráulico principal da unidade se encontrar fechado e inativo por longo período de tempo com potencial risco de

quebra e vazamento. A parte elétrica também não foi testada devido a energia da unidade estar cortada. Quadro de luz em madeira, e disjuntores elétricos antigos, fora do padrão atual.

Matrícula n.º: 8.091 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Peruíbe/SP.

ÔNUS: A **PENHORA** do bem encontra-se às fls. 179-180 dos autos, bem como na **AV. 05** da matrícula.

CONTRIBUINTE: 1.1.190.0309.151.299; Em pesquisa realizada em 21 de janeiro de 2026, **constam débitos** de dívida ativa no valor de R\$ 13.834,80.

DEPOSITÁRIO: O atual possuidor do bem.

Avaliação: R\$ 215.000,00, em julho de 2025.

Débito da ação: R\$ 65.322,92, em junho de 2025, a ser atualizado até a data de arrematação.

Obrigações e débitos

1

Verificação de condições do bem

O bem será vendido no estado de conservação em que se encontra, sem garantia, **constituindo ônus do interessado, verificar suas condições**, antes das datas designadas para a alienação.

Transferência do bem

As despesas e os custos relativos à sua transferência patrimonial, correrão por conta do arrematante.

Hipoteca e penhoras

A hipoteca e as penhoras serão extintas com a arrematação, de modo que o arrematante não será obrigado a pagar nenhum valor referente a elas.

Pendências

O arrematante arcará com os débitos pendentes que recaiam sobre o imóvel, inclusive o condomínio, caso o valor da arrematação não seja suficiente para quitá-lo, respondendo por eventuais diferenças (art. 1.345 CC), salvo disposição em contrário.

IPTU, taxas e impostos

Serão sub-rogados no valor da arrematação nos termos do art. 130, “caput” e parágrafo único, do CTN.

2

Publicação do Edital e Leiloeiro

O edital, com fotos e a descrição detalhada do bem a ser apregoado, será publicado na rede mundial de computadores, no portal www.leilaovip.com.br (art. 887, §2º, do CPC, local em que os lances serão ofertados e será conduzido pelo Leiloeiro Oficial. **Sr. Eduardo Jordão Boyadjian**, matriculado na JUCESP nº 464, na MODALIDADE ELETRÔNICA.

3

Pagamento da Arrematação

O pagamento da arrematação pode ser feito das seguintes formas:



À vista



Parcelado



Por crédito

a) À vista: Em até 24hs após o encerramento do leilão, através de guia de depósito judicial emitida pelo Leiloeiro e enviada por e-mail ao arrematante.

b) Parcelado (art. 895, CPC): Os interessados em adquirir os bens em prestações deverão ofertar lance diretamente na página do leilão, selecionando a opção “PARCELADO”, o lance deverá respeitar o pagamento mínimo do sinal de 25% (vinte e cinco por cento), que deverá ser pago em até 24h (vinte e quatro horas), a contar do recebimento da guia pelo arrematante, e, o saldo remanescente poderá ser pago em até 30 (trinta) parcelas mensais, iguais e consecutivas, todas devidamente corrigidas pelo índice da tabela prática do TJSP.

O pagamento das parcelas deverá ser realizado diretamente pelo arrematante por meio de guia de depósito judicial vinculada à conta judicial do processo, o arrematante também deverá comprovar os respectivos pagamentos nos autos.

O próprio bem servirá de garantia de pagamento, ficando gravado com hipoteca judicial.

Encerrado o leilão com o último lance vencedor na modalidade “PARCELADO”, independentemente de disputa de lances ou lance único, o resultado será submetido ao juízo para análise de conveniência e viabilidade do lance parcelado ao respectivo processo.

c) Pelos Créditos (art. 892, §1º, CPC): Se o exequente arrematar os bens e for o único credor, não é obrigado a exibir o preço. Porém, se o valor do bem exceder ao seu crédito, deve depositar a diferença, em até 3 dias, sob pena de tornar sem efeito a arrematação.

4

Comissão e Pagamento

Valor da comissão do Leiloeiro: A comissão será de **5%** sobre o valor da arrematação, no prazo de 24hs após o encerramento do leilão, que não está incluído no valor do lance, por meio de **boleto bancário**.

Acordo ou remição: Na hipótese de acordo ou remição após a alienação, o Leiloeiro fará jus à comissão de 5% sobre o valor acordado.

5 Falta de pagamento



Atraso no pagamento: O não pagamento do preço do bem arrematado e da comissão do Leiloeiro, no prazo aqui estipulado, configurará desistência ou arrependimento por parte do arrematante



Consequências: Nestes casos, o arrematante pode ser impedido de participar de novos leilões judiciais (art. 897, CPC), e obrigado a pagar o valor estabelecido de comissão ao Leiloeiro.

6 Conhecimento sobre o Leilão

Para os fins do art. 889 do CPC, as partes, seus cônjuges ou companheiros, e interessados informados no início (ou não), ficam cientes deste Edital e não poderão alegar desconhecimento diante de sua publicidade no site informado.

Regras e condições: Todas as regras e condições gerais de venda do bem e do Leilão estão disponíveis no site www.leilaovip.com.br.

⚠ Observações

• **Regras do leilão:** Este certame é regido pelas normas e penas previstas no Código de Processo Civil, Código Penal, Resolução CNJ nº 236/2016, Decreto nº 16.548/1932 e demais normas aplicáveis, em especial, quanto à inadimplência, desistência, tentativa de impedir ou atrapalhar o certame e reparação de danos.

• **Pendências:** Não constam nos autos informações sobre outros débitos, recursos ou causas pendentes de julgamento sobre o bem imóvel penhorado até a presente data.

Eu,

, diretor(a), conferi.



Peruíbe/SP, 21 de janeiro de 2026.

Dr. Guilherme Pinho Ribeiro

Juiz de Direito