

## 1ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE GUARUJÁ/SP

O Dr. **Ricardo Fernandes Pimenta Justo**, MM. Juiz de Direito da 1ª Vara Cível do Foro da Comarca de Guarujá/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](http://www.leilaovip.com.br), com base nos termos deste **EDITAL DE LEILÃO**:

**Processo nº: 0002665-24.2008.8.26.0223** – Ação de Cobrança de Despesas Condominiais.

**Exequente: ASSOCIAÇÃO MIRANTE DA ENSEADA**, CNPJ: 52.247.509/0001-37, na pessoa de seu representante legal;

**Executado: MARCOS PABLO LENCZNER**, CPF: 009.110.089-50.

**Interessados:**

- **OCUPANTE DO IMÓVEL;**
- **PREFEITURA DE GUARUJÁ/SP**, CNPJ: 44.959.021/0001-04, na pessoa do seu representante legal;
- **SERVIÇO DE ANEXO FISCAL**, processo nº 46843/09 e apenso 22191/12.

### 1º Leilão

Início em 04/11/2024, às 15:30hs, e término em 07/11/2024, às 15:30hs.



**LANCE MÍNIMO:** R\$ 485.355,68, atualizados pela Tabela Prática do TJ/SP, para agosto de 2024.

### 2º Leilão

Início em 07/11/2024, às 15:31hs, e término em 28/11/2024, às 15:30hs.



**LANCE MÍNIMO:** R\$242.677,84; correspondente a 50% do valor da avaliação atualizada.

### Descrição do Bem

**UM TERRENO CONSTITUÍDO PELOS LOTES Nº 05 E 06, DE QUADRA 13, DO LOTEAMENTO DENOMINADO JARDIM TRÊS MARIAS, NO DISTRITO E COMARCA DE GUARUJÁ,** em continuação do quinhão 02, medindo 23,50m de frente para a Rua XVI, por 21,00m de frente aos fundos do lado direito, confrontando com o lote 04, do outro lado mede 23,50m confrontando com o lote 07, tendo os fundos a mesma medida de frente, confrontando com os lotes 27 e 28, encerrando a área de 525,00m<sup>2</sup>

**Informações do Laudo de Avaliação (175/206):** Terreno sem Benfeitorias

**Matrícula:** 19.719 do Cartório de Registro de Imóveis de Guarujá/SP.

**ÔNUS:** A **PENHORA** do bem encontra-se às fls. 245 dos autos, bem como na **AV. 06**. Consta às fls. 343/348 **ARRESTO NO ROSTO DOS AUTOS**, processo nº 46843/09 e apenso 22191/12 em trâmite no Serviço de Anexo Fiscal.

**CONTRIBUINTE nº:** 3-0067-021-000 e 3-0067-020-000; em pesquisa realizada em agosto de 2024, **há débitos fiscais** em dívida ativa no valor total de R\$ 96.143,00

**DEPOSITÁRIO:** Marcos Pablo Lenczner, CPF: 009.110.089-50.

**Avaliação:** R\$250.000,00, em dezembro de 2012.

**Débito da ação:** R\$416.860,68, em novembro de 2021, a ser atualizado até a data do efetivo pagamento.

### Obrigações e débitos



**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](http://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



Parcelad



Por

**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.

ⓘ **Observação:** o pagamento à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado.

**b) Parcelado (art. 895, CPC):** As propostas para pagamento parcelado devem atender aos requisitos da lei e ser enviadas antes do início de cada pregão para o Leiloeiro, no e-mail contato@hastavip.com.br, para serem analisadas pelo MM. Juízo.

**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 **depósito judicial**.

**Acordo ou remição:** Na hipótese de acordo ou remição após a alienação, o Leiloeiro fará jus à comissão de 5% sobre o valor da arrematação. (art. 7º, § 3º da Res. CNJ nº 236/2016).

#### 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](http://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.



Guarujá/SP, 16 de agosto de 2024.

**Dr. Ricardo Fernandes Pimenta Justo**

Juiz de Direito