

4ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE SUZANO/SP

O **Dr. Eduardo Calvert**, MM. Juiz de Direito da 4ª Vara Cível do Foro da Comarca de Suzano/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: 1048855-60.2018.8.26.0002 – Execução de Título Extrajudicial.

Exequente:

- **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO SOROCOTUBA III**, CNPJ: 00.945.423/0001-84, na pessoa de seu representante legal;

Executado:

- **PATRIZIO AMATO**, CPF: 470.004.618-02.

Interessados:

- **OCUPANTE DO IMÓVEL;**
- **PREFEITURA DE GUARUJÁ/SP;**
- **23ª VARA FEDERAL DE CURITIBA/PR**, processo nº 5075657-25.2021.4.04.7000;

1º Leilão

Início em 22/06/2026, às 14:15hs, e término em 25/06/2026, às 14:15hs.



LANCE MÍNIMO: R\$ 1.087.889,16 atualizados pela Tabela Prática do TJ/SP, para abril de 2026.

Caso não haja lance, seguirá sem interrupção ao:

2º Leilão

Início em 25/06/2026, às 14:16hs, e término em 16/07/2026, às 14:15hs.



LANCE MÍNIMO: R\$ 543.944,58, correspondente a **50%** do valor da avaliação atualizado.

Descrição do Bem

APARTAMENTO OCEANIC TIPO Nº 42, LOCALIZADO NO 4º ANDAR DO EDIFÍCIO PRAIA DO HORIZONTE – NO BLOCO “B”, QUE FAZ PARTE INTEGRANTE DO CONDOMÍNIO SOROCOTUBA III, SITUADO À RUA DOIS Nº 51, NO LOTEAMENTO URBYA SCORPIUS E MIRANTE DO PERNAMBUCO, NESTA CIDADE, MUNICÍPIO E COMARCA DE GUARUJÁ/SP, contendo a área útil de 170,380m², a área comum de garagem de 59,580m², a área comum de 119,083m², encerrando a área total construída de 349,043m², correspondendo-lhe a fração ideal de terreno e das demais partes e coisas comuns do condomínio de 1,0003% do todo. Cabendo o direito de uso de uma vaga dupla na garagem coletiva, localizada no 1º sub-solo, 2º sub-solo, e 3º sub-solo do condomínio, em lugar individual e indeterminado. Consta na **AV. 06** que a rua Dois passou a ser denominada de rua Sorocotuba.

Informações do Laudo de Avaliação (fls. 233/300).

Matrícula nº: 86.777 do Cartório de Registro de Imóveis de Guarujá/SP.

ÔNUS: A **PENHORA** do bem encontra-se às fls. 192 dos autos. Consta na **AV.10 INDISPONIBILIDADE DE BENS** derivada dos autos do processo nº 5075657-25.2021.4.04.7000, em trâmite na 23ª Vara Federal de Curitiba/PR. Consta na **AV. 11 SEQUESTRO** derivado dos autos do processo nº 5075657-25.2021.4.04.7000, em trâmite na 23ª Vara Federal de Curitiba/PR.

CONTRIBUINTE nº: 3-0479-151-091; Em pesquisa realizada em 20 de abril de 2026, foram identificados **débitos fiscais** no valor total de R\$ 1.122.891,75.

DEPOSITÁRIO: Patrizio Amato, CPF: 470.004.618-02.

Avaliação: R\$ 1.011.430,00, em outubro de 2024.

Débito da ação: R\$ 214.354,51 em fevereiro de 2023, a ser atualizado até a data da arrematação.

1 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 (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.

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.

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

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 da arrematação. (art. 7º, § 3º da Res. CNJ nº 236/2016).

5

Compromisso e Responsabilidade do Licitante: Todos os lances ofertados no leilão são irrevogáveis e irretroatáveis, sendo de inteira responsabilidade do participante, não sendo admitida em qualquer hipótese a retirada, cancelamento, desistência ou exclusão de

lances, devendo o ofertante cumprir integralmente todas as obrigações decorrentes da sua manifestação de vontade ao registrar o lance na plataforma.

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 móvel penhorado até a presente data.

Eu,

, diretor(a), conferi.



Suzano/SP, 20 de abril de 2026.

Dr. Eduardo Calvert

Juiz de Direito