

## 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: 1007669-05.2020.8.26.0223 – Execução de Título Extrajudicial.**

**Exequente: CONDOMÍNIO EDIFÍCIO SAINT THOMAS 2**, CNPJ: 07.481.076/0001-25, por seu representante legal.

**Executado:**

- **CETAL CONSTRUÇÕES LTDA**, CNPJ: 53.028.593/0001-60, na pessoa de seu representante legal;

**Interessados:**

- **OCUPANTE DO IMÓVEL;**
- **PREFEITURA DE GUARUJÁ/SP;**
- **2ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE GUARUJÁ/SP**, processo nº 1041/89 (0000094-47.1989.8.26.0223), 0010177-72.2019.8.26.0223;
- **1ª VARA DO TRABALHO DE GUARUJÁ/SP – TRT 2ª REGIÃO**, processo nº 0070000-29.1994.5.02.0301;
- **2ª VARA DE FAMÍLIA E SUCESSÕES DO FORO CENTRAL CÍVEL DA COMARCA DE SÃO PAULO/SP**, processo nº 1001158-98.2022.8.26.0100 (inventário e partilha de Tuffy Mahmud Assad);
- **ESPÓLIO DE TUFFY MAHMUD ASSAD**, na pessoa de sua inventariante **CLAUDIA ASSAD**, CPF: 083.803.698-82;
- **CLAUDIA ASSAD**, CPF: 083.803.698-82 (herdeira de Dilma Badim Assad e Tuffy Mahmud Assad);
- **ANDREA ASSAD**, CPF: 271.974.248-10 (herdeira de Dilma Badim Assad e Tuffy Mahmud Assad);
- **ANA LUCIA ASSAD**, CPF: 050.258.038-02 (herdeira de Dilma Badim Assad e Tuffy Mahmud Assad);
- **10ª VARA DE FAMÍLIA E SUCESSÕES DO FORO CENTRAL DE SÃO PAULO/SP**, processo nº 0017449-16.2010.8.26.0100 (inventário e partilha do espólio de Dilma Badim Assad)

**1º Leilão**

Início em 28/04/2025, às 14:30hs, e término em 05/05/2025, às 14:30hs.



**LANCE MÍNIMO:** R\$ 696.703,74, atualizados pela Tabela Prática do TJ/SP, para março de 2025.

Caso não haja lance, seguirá sem interrupção ao:

**2º Leilão**

Início em 05/05/2025, às 14:31hs, e término em 29/05/2025, às 14:30hs.



**LANCE MÍNIMO:** R\$ 348.351,87, correspondente a **50%** do valor da avaliação atualizado.

**Descrição do Bem**

**APARTAMENTO Nº 54, LOCALIZADO NO 4º ANDAR OU 5º PAVIMENTO DO BLOCO “B”, DO EDIFÍCIO SAINT THOMAS, SITUADO A RUA MARIA MARTHA ARRUDA ESTEFNO Nº 679, NA DIVISA DOS LOTEAMENTOS JARDIM BELMAR E JARDIM SANTA GENOVEVA, NESTA CIDADE, MUNICÍPIO E COMARCA DE GUARUJÁ/SP,** contendo a área útil de 115,18m², a área comum de 49,23m², a área total de 164,41m², correspondendo-lhe no terreno e demais coisas de uso comum a fração ideal de 2,8525% do todo, cabendo o direito de uso de duas vagas na garagem coletiva do edifício, localizada no subsolo e andar térreo, indeterminadas e pela ordem de chegada.

**Matrícula nº:** 80.000 do Cartório de Registro de Imóveis de Guarujá/SP.

**ÔNUS:** A **PENHORA** do bem encontra-se às fls. 160-161 dos autos. Consta na **AV. 1, 3 e R. 6 PENHORA** derivada dos autos do processo nº 1.041/89, em trâmite no 2º Ofício Judicial da Comarca de Guarujá/SP. Consta na **AV. 7 INDISPONIBILIDADE DE BENS**, derivada dos autos do processo nº 0070000-29.1994.5.02.0301, em trâmite na 1ª Vara do Trabalho de Guarujá/SP – TRT 2ª. Consta na fl. 406 **PENHORA NO ROSTO DOS AUTOS** derivada dos autos do processo nº 0010177-72.2019.8.26.0223, em trâmite na 2ª Vara Cível do Foro da Comarca de Guarujá/SP. Consta na fl. 460 **PENHORA NO ROSTO DOS AUTOS** derivada dos autos do processo nº 0010177-72.2019.8.26.0223, em trâmite na 2ª Vara Cível do Foro da Comarca de Guarujá/SP. Consta na fl. 518 **PENHORA NO ROSTO DOS AUTOS** derivada dos autos do processo nº 0000094-47.1989.8.26.0223, em trâmite na 2ª Vara Cível do Foro da Comarca de Guarujá/SP.

**CONTRIBUINTE nº:** 3-0160-001-022; Em pesquisa realizada em 10 de março de 2025, foram identificados **débitos fiscais** no valor total de R\$ 80.054,10.

**DEPOSITÁRIO:** O possuidor do bem.

**Avaliação:** R\$ 650.000,00, em junho de 2023, fl. 176.

**Débito da ação:** R\$ 17.181,94 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](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 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

## 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 móvel penhorado até a presente data.

Eu,

, diretor(a), conferi.



Guarujá/SP, 11 de março de 2025.

**Dr. Ricardo Fernandes Pimenta Justo**

Juiz de Direito