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

O **Dr. Fabio Sznifer**, 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 , com base nos termos deste **EDITAL DE LEILÃO**:

Processo nº: 1002454-14.2021.8.26.0223 – Despesas Condominiais

Exequente: CONDOMÍNIO EDIFÍCIO BOULEVARD CENTER, CNPJ: 52.263.837/0001-27 na pessoa de seu representante legal;

Executados:

- **ESPÓLIO DE ABRÃO RAUCHFELD,** na pessoa de seus herdeiros legais;
- **ANA LEA FELDMAN RAUCHFELD,** CPF: 535.379.128-20;

Interessados:

- **OCUPANTE DO IMÓVEL;**
- **PREFEITURA DE GUARUJÁ/SP;**
- **9º OFÍCIO CÍVEL DO FORO CENTRAL DE SÃO PAULO/SP,** autos nº 000.02.066042-1;
- **1º OFÍCIO CÍVEL DE GUARUJÁ/SP,** autos nº 223.01.2003.006780-0;
- **1ª VARA CÍVEL DE SÃO JOSÉ DO RIO PRETO/SP,** autos nº 1029725-06.2021.8.26.0575;
- **1ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL VIII - TATUAPÉ DA COMARCA DE SÃO PAULO/SP,** autos nº 1002078-62.2019.8.26.0008;
- **1º OFÍCIO CÍVEL DO FORO CENTRAL DA COMARCA DE SÃO JOSÉ DO RIO PRETO/SP,** autos nº 1029725-06.2021.8.26.0576;
- **1ª VARA DO TRABALHO DE SÃO JOSÉ DO RIO PRETO/SP,** autos nº 0011628-58.2021.5.15.0017;

1º Leilão

Início em 10/11/2026, às 15:00hs, e término em 13/11/2026, às 15:00hs.

LANCE MÍNIMO: LOTE 01: R$ 417.764,59; **LOTE 02:** R$ 26.110,29; **LOTE 03:** R$ 26.110,29, atualizados pela Tabela Prática do TJ/SP, para setembro de 2026.

Caso não haja lance, seguirá sem interrupção ao:

2º Leilão

Início em 13/11/2026, às 15:01hs, e término em 04/12/2026, às 15:00hs.

LANCE MÍNIMO: LOTE 01: 208.882,29; **LOTE 02:** R$ 13.055,14; **LOTE 03:** R$ 13.055,14, correspondentes a **50%** dos valores das avaliações atualizadas;

Descrição do Bem

LOTE 01 - UM APARTAMENTO Nº 1.414/1.415, LOCALIZADO NO 14º ANDAR DO CONDOMÍNIO EDIFÍCIO BOULEVARD CENTER, SITUADO À RUA MARIO RIBEIRO Nº 810 E RUA PETROPOLIS Nº 169, NESTA CIDADE, MUNICIPIO E COMARCA DE GUARUJÁ-SP., contendo a área útil de 68,85ms2, a área comum de 53,40ms2, encerrando a área total construída de 122,25ms2, correspondendo-lhe uma fração ideal de 0,6552% no terreno e demais coisas comuns do condominio, confrontando na frente com o hall de circulação; no lado direito com o apartamento nº 1.413 no lado esquerdo com o recúo da construção; e nos fundos com o recúo da construção em relação ao alinhamento da Rua Petrópolis.

Informações do Laudo de Avaliação (fl. 292):

Matrícula nº: 69.241 do Cartório de Registro de Imóveis de Guarujá/SP.

ÔNUS: A **PENHORA** do bem encontra-se às fls. 274/275 dos autos. Consta na **R. 02 PENHORA**, derivada dos autos n. 000.02.066042-1 do 9º Ofício Cível do Foro Central de São Paulo/SP. Consta na **AV. 03 PENHORA**, derivada dos autos n. 223.01.2003.006780-0 do 1º Ofício Cível de Guarujá/SP. Consta na **AV. 04 AJUIZAMENTO DE AÇÃO**, derivada dos autos n. 1029725-06.2021.8.26.0575 da 1ª Vara Cível de São José do Rio Preto/SP. Consta na **AV. 05 PENHORA**, derivada dos autos n. 1002078-62.2019.8.26.0008 da 1ª Vara Cível do Foro Regional VIII - Tatuapé da Comarca de São Paulo/SP. Consta na **AV. 06 PENHORA**, derivada dos autos n. 1029725-06.2021.8.26.0576 da 1º Ofício Cível do Foro Central da Comarca de São

José do Rio Preto/SP. Consta na **AV. 07 PENHORA**, derivada dos autos n. 0011628-58.2021.5.15.0017 da 1ª Vara do Trabalho de São José do Rio Preto/SP.

CONTRIBUINTE nº: 0-0032-001-686; Em pesquisa realizada em setembro de 2026, **há débitos fiscais** no valor total de R$ 618.527,58. **DEPOSITÁRIO:** Atual possuidor do bem.

Avaliação: R$ 400.000,00, em julho de 2025.

LOTE 02 - UM BOX Nº 618, LOCALIZADO NO 6º ANDAR DO CONDOMINIO EDIFÍCIO BOULEVARD CENTER SITUADO NA RUA PETRÓPOLIS Nº 169, NESTA CIDADE, MUNICÍPIO E COMARCA DE GUARUJÁ-SP; contendo a área útil de 12,00ms2, área comum de 8,75ms2, área total de 20,75ms2,-/ correspondendo-lhe a fração ideal no terreno e nas demais coisas de uso do condomínio de 0,0599%, confrontando pela frente com o box nº 619, pelo lado direito com o box nº 623 e pelo lado esquerdo com o box nº 610 e pelos fundos com o box nº 617.

Informações do Laudo de Avaliação (fl. 292):

Matrícula nº: 51.759 do Cartório de Registro de Imóveis de Guarujá/SP.

ÔNUS: A **PENHORA** do bem encontra-se às fls. 274/275 dos autos. Consta na **AV. 03 PENHORA**, derivada dos autos n. 223.01.2003.006780-0 do 1º Ofício Cível de Guarujá/SP. Consta na **AV. 04 PENHORA**, derivada dos autos n. 1002078-62.2019.8.26.0008 da 1ª Vara Cível do Foro Regional VIII - Tatuapé da Comarca de São Paulo/SP. Consta na **AV. 05 PENHORA**, derivada dos autos n. 1029725-06.2021.8.26.0576 da 1º Ofício Cível do Foro Central da Comarca de São José do Rio Preto/SP.

CONTRIBUINTE nº: 0-0032-001-364; Em pesquisa realizada em setembro de 2026, **há débitos fiscais** no valor total de R$ 42.852,89. **DEPOSITÁRIO:** Atual possuidor do bem.

Avaliação: R$ 25.000,00, em julho de 2025.

LOTE 03 - UM BOX Nº 619, LOCALIZADO NO 6º ANDAR, DO CONDOMÍNIO EDIFÍCIO BOULEVARD CENTER, SITUADO À RUA MÁRIO RIBEIRO Nº 810 E RUA PETRÓPOLIS Nº 169, POR ONDE TEM SUA/ ENTRADA, NESTA CIDADE, MUNICÍPIO E COMARCA DE GUARUJÁ-SP, contendo a área útil de/ 12,00ms2, a área comum de 8,75ms2, encerrando a área total construída de 20,75ms2, correspondendo-lhe uma fração ideal de 0,0599% no terreno e demais coisas comuns - do condomínio, confronta na frente com área de circulação; no lado direito com o - box nº 624; do lado esquerdo com o box nº 610; e, nos fundos com o box nº 618.

Informações do Laudo de Avaliação (fl. 292):

Matrícula nº: 69.186 do Cartório de Registro de Imóveis de Guarujá/SP.

ÔNUS: A **PENHORA** do bem encontra-se às fls. 274/275 dos autos. Consta na **AV. 02 PENHORA**, derivada dos autos n. 223.01.2003.006780-0 do 1º Ofício Cível de Guarujá/SP. Consta na **AV. 03 PENHORA**, derivada dos autos n. 1002078-62.2019.8.26.0008 da 1ª Vara Cível do Foro Regional VIII - Tatuapé da Comarca de São Paulo/SP. Consta na **AV. 04 PENHORA**, derivada dos autos n. 1029725-06.2021.8.26.0576 da 1º Ofício Cível do Foro Central da Comarca de São José do Rio Preto/SP. Consta na **AV. 05 PENHORA**, derivada dos autos n. 0011628-58.2021.5.15.0017 da 1ª Vara do Trabalho de São José do Rio Preto/SP.

CONTRIBUINTE nº: 0-0032-001-365; Em pesquisa realizada em setembro de 2026, **há débitos fiscais** no valor total de R$ 45.298,27. **DEPOSITÁRIO:** Atual possuidor do bem.

Avaliação: R$ 25.000,00, em julho de 2025.

Débito da ação: R$ 389.491,26, em agosto de 2026, a ser atualizado até a data da arrematação**.**

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.

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.

Se tratando de imóvel o próprio bem servirá de garantia de pagamento, ficando gravado com hipoteca judicial, se tratando de bens móveis o parcelamento dependerá de caução idônea a ser analisada pelo juíz.

Somente haverá submissão à apreciação do magistrado na hipótese de disputa entre lances nas modalidades à vista e parcelada. Encerrado o leilão com a vitória do último lance na modalidade parcelada, o resultado será submetido ao juízo para que seja analisada a conveniência do prosseguimento da arrematação pelo lance parcelado ou pelo lance à vista..

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.

Comissão e Pagamento

Valor da comissão do Leiloeiro: A comissão do Leiloeiro corresponderá a 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, não estando incluída no valor do lance. O pagamento deverá ser realizado em até 24 (vinte e quatro) horas após o encerramento do leilão, por meio a ser indicado pelo Leiloeiro, podendo ocorrer via PIX, boleto bancário ou outro meio idôneo, conforme orientação da equipe de pós-venda do Leiloeiro.

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).

Compromisso e Responsabilidade do Licitante: Todos os lances ofertados no leilão são irrevogáveis e irretratáveis, 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.

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 elas 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, 24 de setembro de 2026.

Dr. Fabio Sznifer

Juiz de Direito