

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, com base nos termos deste EDITAL DE LEILÃO:

Processo nº: 0006749-77.2022.8.26.0223 – Cumprimento de sentença

Exequente: CONDOMÍNIO EDIFÍCIO ON THE BEACH, CNPJ: 52.263.696/0001-42, na pessoa do seu procurador legal;

Executado: EDUARDO DOS REIS RUSCONI, CPF: 184.666.398-96;

Interessados:

- ALFREDO DOS REIS RUSCONI, (coproprietário), CPF: 184.620.678-20;
- OCUPANTE DO IMÓVEL;
- PREFEITURA DE GUARUJÁ/SP;

1º Leilão

Início em 14/04/2025, às 13:00hs, e término em 22/04/2025, às 13:00hs.

 **LANCE MÍNIMO:** R\$ 1.059.783,59, atualizados pela Tabela Prática do TJ/SP, para março de 2025.

Caso não haja lance, seguirá sem interrupção ao:

2º Leilão

Início em 22/04/2025, às 13:01hs, e término em 14/05/2025, às 13:00hs.

 **LANCE MÍNIMO:** R\$ 529.891,79, correspondente a **50%** do valor da avaliação atualizada.

Descrição do Bem

UM APARTAMENTO N° 51, LOCALIZADO NO 5º ANDAR DO EDIFÍCIO ON THE BEACH, SITUADO NA AVENIDA MARECHAL DEODORO DA FONSECA N° 1.432, NESTA CIDADE MUNICÍPIO E COMARCA DE GUARUJÁ/SP, encerrando a área total construída de 273,355m², da qual a parte de 211,60m² corresponde a área útil ou privativa, a parte de 33,035m², e área estritamente de natureza comum, e a parte restante de 28,72m² a área comum da garagem, correspondendo-lhe a fração ideal de 3,4814075% no terreno do prédio; localizado na parte da frente do edifício, de quem da Avenida olha para o prédio, confronta pela frente com a avenida Marechal Deodoro da Fonseca, pelo lado direito, de quem da avenida olha para o prédio, com a Rua Santos pelo lado esquerdo, com o recuo lateral esquerdo do prédio, e pelos fundos com o vestíbulo de serviço e a caixa da escada; cabendo-lhe o direito de uso de uma vaga na garagem coletiva do edifício, localizada parte no subsolo e no andar térreo em lugar indeterminado, com auxílio de manobrista, obedecendo a ordem de chegada.

Informações do Laudo de Avaliação (fls. 74/76):

Matrícula: 74.595 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Guarujá/SP.

ÔNUS: A **PENHORA** do bem encontra-se às fls. 70/71 dos autos. Consta, **AV. 06** cláusula de incomunicabilidade e impenhorabilidade gravada nesta matrícula.

CONTRIBUINTE n°: 0-0018-010-011; em pesquisa realizada em março de 2025, **há débitos fiscais** no valor de R\$ 190.598,18. **DEPOSITÁRIO:** O atual possuidor do bem.

Avaliação: R\$ 980.000,00, em abril de 2023.

Débito da ação: R\$ 78.462,60 em dezembro de 2022, 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

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.

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).

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.

① 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, 05 de março de 2025.

Dr. Ricardo Fernandes Pimenta Justo

Juiz de Direito