

**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: 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 Nº 51, LOCALIZADO NO 5º ANDAR DO EDIFÍCIO ON THE BEACH, SITUADO NA AVENIDA MARECHAL DEODORO DA FONSECA Nº 1.432, NESTA CIDADE MUNICÍPIO E COMARCA DE GUARUJÁ/SP, encerrando a área total construída de 273,355m<sup>2</sup>, da qual a parte de 211,60m<sup>2</sup> corresponde a área útil ou privativa, a parte de 33,035m<sup>2</sup>, e área estritamente de natureza comum, e a parte restante de 28,72m<sup>2</sup> 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 vestibulo 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 nº:** 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](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 **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 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