

## 6<sup>a</sup> VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE SÃO CAETANO DO SUL/SP

A Dra. Daniela Anholeto Valba Pinheiro Lima, MMa. Juíza de Direito da 6<sup>a</sup> Vara Cível do Foro da Comarca de São Caetano do Sul/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: 1001998-76.2019.8.26.0565 – Execução de Título Extrajudicial.**

### Exequente:

- **BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A.**, CNPJ: 90.400.888/0001-42, por seu representante legal.

### Executado:

- **SENDTUR VIAGENS E TURISMO LTDA ME**, CNPJ: 21.392.665/0001-68, na pessoa de seu representante legal;
- **ROSELI APARECIDA NABARRETE GARRUCHO**, CPF: 029.450.508-38;

### Interessados:

- **OCUPANTE DO IMÓVEL;**
- **PREFEITURA DE PRAIA GRANDE/SP;**
- **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO PÉROLA**, CNPJ: N/C, na pessoa de seu representante legal;
- **CELSO LUIZ GARRUCHO**, CPF: 029.450.548-25 (**cônjuge**);
- **ROBERTO TADEU NABARRETE**, CPF: 031.560.538-30 (**coproprietário**) e **MARINETE DO CARMO OIOLI NABARRETE**, CPF: 046.075.638-97 (**cônjuge**);
- **COOPERATIVA DE CRÉDITO, POUPANÇA E INVESTIMENTO VALE DO PIQUIRI ABCD – SICREDI VALE DO PIQUIRI ABCD PR SP**, CNPJ: 81.099.491/0001-71, na pessoa de seu representante legal;
- **6<sup>a</sup> VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE SÃO CAETANO DO SUL/SP**, processo nº 0000195-36.2023.8.26.0565;
- **5<sup>a</sup> VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE SÃO CAETANO DO SUL/SP**, processo nº 0005349-69.2022.8.26.0565

**1º Leilão**

Início em 09/02/2026, às 15:00hs, e término em 12/02/2026, às 15:00hs.

 **LANCE MÍNIMO:** R\$ 107.545,34 atualizados pela Tabela Prática do TJ/SP, para dezembro de 2025.

Caso não haja lance, seguirá sem interrupção ao:

**2º Leilão**

Início em 12/02/2026, às 15:01hs, e término em 05/03/2026, às 15:00hs.

 **LANCE MÍNIMO:** R\$ 91.413,54, correspondente a **85%** do valor da avaliação atualizada, aplicando-se a depreciação de **70%** apenas sobre a cota parte dos executados, resguardando o direito dos coproprietários conforme art. 843, § 2º do CPC.

**Descrição do Bem**

**APARTAMENTO N° 210, LOCALIZADO NO 1º ANDAR OU 2º PAVIMENTO DO “EDIFÍCIO PÉROLA – BLOCO 25-A”, SITUADO NA RUA KIKUSABURO TANAKA, N° 322, NO LUGAR DENOMINADO SÍTIO UBATUBA, BATUVA OU BOPEVA, EM PRAIA GRANDE/SP**, com a área privativa de 18,700m<sup>2</sup>, área comum de 4,1612m<sup>2</sup>, englobando a área total construída de 22,8612m<sup>2</sup>, correspondendo-lhe tanto no terreno, como nas demais partes de utilidades e propriedades de uso comum do condomínio, uma fração ideal equivalente a 2,7778% da totalidade.

**Informações do Laudo de Avaliação (fls. 379/425):** O dormitório apresenta piso em revestimento cerâmico, paredes e teto em massa fina pintada, e, janela em metal e vidro. A cozinha apresenta piso cerâmico, paredes azulejadas em sua totalidade, teto revestido com massa fina pintada, e porta de madeira. O banheiro apresenta paredes e piso em revestimento cerâmico, teto em massa fina pintada, janela em alumínio e vidro, e, porta em PVC.

**Matrícula nº:** 64.697 do Cartório de Registro de Imóveis de Praia Grande/SP.

**ÔNUS:** A PENHORA do bem encontra-se às fls. 269 dos autos, bem como na **AV. 05 (antiga AV. 06)** da matrícula. Consta na **AV. 06 (antiga AV. 07) PENHORA** derivada dos autos do processo nº 0000195-36.2023.8.26.0565, em trâmite na 6ª Vara Cível do Foro da Comarca de São Caetano do Sul/SP. Consta na **AV. 08, PENHORA**, derivada dos autos do processo nº 0005349-69.2022.8.26.0565, em trâmite na 5ª Vara Cível do Foro da Comarca de São Caetano do Sul/SP.

**CONTRIBUINTE nº:** 2 05 31 005 125 0210-4; Em pesquisa realizada em 15 de dezembro de 2025, foram identificados **débitos fiscais** no valor total de R\$ 1.823,67. **DÉBITOS CONDOMINIAIS:** Não foi possível apurar a existência de débitos condominiais.

**DEPOSITÁRIO:** O atual possuidor do bem.

**Avaliação:** R\$ 101.401,84, em agosto de 2024.

**Débito da ação:** R\$ 433.340,11 em setembro de 2025, 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.

## 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).

### 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.



São Caetano do Sul/SP, 15 de dezembro de 2025.

**Dra. Daniela Anholeto Valba Pinheiro Lima**

Juíza de Direito