

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.hastavip.com.br, com base nos termos deste **EDITAL DE LEILÃO**:

PROCESSO nº: 1004415-58.2019.8.26.0223 – Execução de Título Extrajudicial

Exequente:

- **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO PRINCESS TOWER**, CNPJ nº 64.716.418/0001-82, pelo seu representante legal;

Executados:

- **SANDU DAVI DOVICCI**, CPF nº 079.701.618-04;
- **COMERCIAL SANGI LTDA**, CNPJ: 46.701.405/0001-58.

Interessados:

- **OCUPANTE DO IMÓVEL;**
- **PREFEITURA DE GUARUJÁ/SP;**
- **CONSTRUTORA M.E. LTDA**, CNPJ: 46.951.133/0001-44 (proprietário registral);
- **T. DE PICCIOTTO LTDA**, CNPJ: 60.682.713/0001-04 (compromissária compradora);
- **Processo nº 0149945-77.2008.8.26.0100**, 14ª Vara Cível do Foro Central de São Paulo/SP;
- **Processo nº 0004533-61.2013.8.26.0223**, 3ª Vara Cível do Foro de Guarujá/SP;
- **Processo nº 1023125-15.2016.8.26.0100**, 35ª Vara Cível do Foro Central da Comarca de São Paulo/SP.

1º Leilão

Início em 14/10/2025, às 12:00hs, e término em 17/10/2025, às 12:00hs.



LANCE MÍNIMO: R\$ 624.025,53, conforme valor da avaliação atualizado pela Tabela Prática do TJ/SP, para agosto de 2025.

Caso não haja lance, seguirá sem interrupção ao:

2º Leilão

Início em 17/10/2025, às 12:01hs, e término em 06/11/2025, às 12:00hs.



LANCE MÍNIMO: R\$ 312.012,76, correspondente a **50%** do valor da avaliação atualizada.

Descrição do Bem

IMÓVEL: DIREITOS POSSESSÓRIOS QUE O EXECUTADO DETÉM SOBRE O APARTAMENTO Nº 152, LOCALIZADO NO 15º PAVIMENTO, CORRESPONDENDO À FRAÇÃO IDEAL DE 1,732% DO IMÓVEL EDIFÍCIO PRINCESS TOWER, SITO À AV. MARECHAL DEODORO DA FONSECA N º 61,

contendo a área útil de 108,00 metros quadrados, a área de terraço de 8,50 metros quadrados, a área comum de 11,90 metros quadrados, a área de garagem de 43,00 metros quadrados, a área total construída de 171,40 metros quadrados.

Informações do Laudo de Avaliação (fls. 217): Apartamento nº 152, localizado no 15º pavimento do Edifício Princess Tower, sito à Av. Marechal Deodoro da Fonseca nº 61, contendo a área útil de 108,00 metros quadrados, a área de terraço de 8,50 metros quadrados, a área comum de 11,90 metros quadrados, a área de garage de 43,00 metros quadrados, a área total constuída de 171,40 metros quadrados, correspondendo-lhe tanto no terreno como na demais coisas comuns do condomínio, a fração ideal de 1,732%, cabendo ao referido apartamento 02 (duas) vagas de Garagem Coletiva, Matrícula nº 19767 do Cartório de Registro de Imóveis de Guarujá AVALIADO em R\$ 550.000,00 (quinhentos e cinquenta reais), conforme informações da Imobiliária Mar e Mar G.A Imóveis.

Matrícula nº: 19.767 do Cartório de Registro de Imóveis de Guarujá/SP.

ÔNUS: A **PENHORA** do bem encontra-se às fls. 199, retificada às fls. 309 dos autos. Consta **PENHORA NO ROSTO DOS AUTOS** derivada dos autos nº 0149945-77.2008.8.26.0100 da 14ª Vara Cível do Foro Central da Comarca de São Paulo/SP (fls. 246). Consta **PENHORA NO ROSTO DOS AUTOS** derivada dos autos nº 0004533-61.2013.8.26.0223 da 3ª Vara Cível do Foro de Guarujá/SP (fls. 279). Consta **PENHORA NO ROSTO DOS AUTOS** derivada dos autos nº 1023125-15.2016.8.26.0100, 35ª Vara Cível do Foro Central da Comarca de São Paulo/SP (fls. 393). Consta, na **R. 10** que a **proprietária registral CONSTRUTORA M.E. LTDA, comprometeu-se a vender o apartamento nº 152 para CONSTRUTORA E IMOBILIÁRIA ALVI LTDA** (incorporada pela T. DE PICCIOTTO LTDA, conforme **AV. 44**), cancelada na **AV. 20** e

refeito o compromisso de venda entre as mesmas partes na **R. 22**. Consta na **R. 43** a discriminação das partes comuns e exclusivas do EDIFÍCIO PRINCESS TOWER, incluindo garagens. Consta nos autos às fls. 35 que **o executado detém direitos sobre o apartamento nº 152**, detendo sua posse. Consta nos autos às fls. 323, **INSTRUMENTO PARTICULAR DE CESSÃO DE DIREITOS DECORRENTES DE COMPROMISSO DE VENDA E COMPRA DE APARTAMENTO** firmado entre T. DE PICCIOTTO LTDA e COMERCIAL SANGI LTDA. Não há matrícula individualizada para o apartamento nº 152, sendo ônus do arrematante eventual regularização perante os órgãos competentes.

CONTRIBUINTE: 0-0002-007-050, conforme fls. 92, em pesquisa realizada em 19 de agosto de 2025, há **débitos fiscais** no montante de **R\$ 9.855,14**, referente ao ano de 2025, constando ainda a informação da existência de débito inscrito em dívida ativa, sendo obrigação do arrematante a verificação e regularização junto aos órgãos competentes. **DEPOSITÁRIO: Sandu Davi Dovicci**, o executado (fls. 199/309).

Avaliação: R\$ 550.000,00, em junho de 2022 (fls. 217).

Débito da ação: R\$ 179.822,25, em agosto de 2025 (fls. 401), 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

Será de total responsabilidade do arrematante, todos os custos e encargos para a efetiva transferência de titularidade do imóvel, eventual regularização perante os órgãos competentes e sua imissão na posse.

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

Eventuais débitos de IPTU ficarão sub-rogados no crédito, e os débitos condominiais remanescentes, em razão de eventual insuficiência do valor da arrematação, ficarão por conta do EXECUTADO até a data da arrematação do bem.



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 Boyadjin**, 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.

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.

⚠ 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 imóvel penhorado até a presente data.

Eu,

, diretor(a), conferi.



Guarujá/SP, 20 de agosto de 2025.

Dr. Ricardo Fernandes Pimenta Justo

Juiz de Direito