

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: 4001963-34.2013.8.26.0223 – Despesas Condominiais

Exequente: CONDOMÍNIO EDIFÍCIO AMAZON, CNPJ: 31.097.495/0001-42 na pessoa de seu representante legal;

Executado: LUIZ FERNANDO CUNHA BUENO, CPF: 025.641.778-40;

Interessados:

- **OCUPANTE DO IMÓVEL;**
- **PREFEITURA MUNICIPAL DE GUARUJÁ/SP;**
- **HEDVIGES URSULA BINA**, CPF: 135.956.518-39 (**Promitente vendedor**);
- **PAULO BINA**, CPF: 008.733.438-08 (**Promitente vendedores**);
- **MARISA APARECIDA BETTINI BINA**, CPF: 028.609.808-30 (**Promitente vendedores**);
- **ALDO BINA**, CPF: 507.650.278-87 (**Promitente vendedores**);
- **MIRIAN TRINDADE INODELICATO BINA**, CPF: N/C (**Promitente vendedores**);
- **RENATA BINA POSSATTO**, CPF: 028.608.878-90 (**Promitente vendedores**);
- **MARCOS POSSATTO**, CPF: 069.517.288-36 (**Promitente vendedores**);
- **LUZIMARY SOUZA VAZ BUENO**, CPF: 252.350.578-99 (**Cônjuge**);
- **MASSA FALIDA DE MEGA PROCENJ ENGENHARIA E EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA**, CNPJ: 54.583.372/0001-17, na pessoa de seu Administrador Judicial;
- **ADILSON SAMPAIO DE ALMEIDA**, CPF: 154.017.118-32 (**Coproprietário**);
- **WAGNER ROSA**, CPF: 185.347.408-87 (**Coproprietário**);
- **ELMO KAUP**, CPF: 050.611.308-63 (**Coproprietário**);
- **NANCY ESPINOSA DE ANDRADE KAUP**, CPF: 050.611.308-63 (**Coproprietária**);
- **ADEMIR SAMPAIO DE ALMEIDA**, CPF: 056.56778-89 (**Coproprietário**);
- **EDISON ROBERTO PARRA**, CPF: 047.695.868-76 (**Coproprietário**);
- **SIDNEI CASTRESANO**, CPF: 197.819.548-68 (**Coproprietário**);

1º Leilão

Início em 30/03/2026, às 16:30hs, e término em 02/04/2026, às 16:30hs.



LANCE MÍNIMO: R\$ 456.942,72, atualizados pela Tabela Prática do TJ/SP, para janeiro de 2026.

Caso não haja lance, seguirá sem interrupção ao:

2º Leilão

Início em 02/04/2026, às 16:31hs, e término em 23/04/2026, às 16:30hs.



LANCE MÍNIMO: R\$ 342.707,04, correspondente a **75%** do valor da avaliação atualizada, aplicando-se a depreciação de **50%** apenas sobre a cota parte do executado, resguardando os direitos do cônjuge conforme art. 843, § 2º do CPC.

Descrição do Bem

DIREITOS AQUISITIVOS, DERIVADOS DO COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE FLS. 141/145, QUE O EXECUTADO POSSUI SOBRE UM APARTAMENTO Nº 32 (TRINTA E DOIS) DO EDIFÍCIO AMAZON, SITUADO NA RUA IRACEMA Nº. 546, NO LOTEAMENTO JOÃO BATISTA JULIÃO, NESTA CIDADE, MUNICÍPIO E COMARCA DE GUARUJÁ, ESTADO DE SÃO PAULO,

contendo área útil de 97,58 metros quadrados, área de garagem de uso comum de 19,70 metros quadrados, área comum de 66,13 metros quadrados, encerrando a área total de 183,41 metros quadrados, cabendo-lhe uma fração ideal de terreno e coisas comuns do condomínio de 10.8412%.

Informações do Laudo de Avaliação (386/404):

Matrícula: 53.251 do Cartório de Registro de Imóveis de Guarujá/SP.

ÔNUS: A **PENHORA** do bem encontra-se às fls. 173/174 dos autos. Conforme R.07, a matrícula refere-se a adquirentes de cotas partes (apartamentos individualizados), sendo que não foram constituídas unidades autônomas e sim condomínio obrigatório com copropriedade e apartamentos individualizados. construção do “EDIFÍCIO AMAZON” e divisão da propriedade entre os condôminos.

CONTRIBUINTE nº: 30461004000 (área maior); Conforme petição de fls. 763/766 do Município de Guarujá, **há débitos fiscais** no valor total de R\$ 67.629,12 em janeiro de 2026.

DEPOSITÁRIO: Atual possuidor do bem.

Avaliação: R\$ 320.784,00, em julho de 2019.

1

Débito da ação: R\$ 554.146,91, em dezembro de 2025, a ser atualizado até a data do efetivo pagamento.

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**  **Parcelad**  **Por**
vista **o** **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 **boleto bancário**.

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, 29 de janeiro de 2026.

Dr. Ricardo Fernandes Pimenta Justo

Juiz de Direito