

3ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE SANTOS/SP

O **Dr. Gustavo Antonio Pieroni Louzada**, MM. Juiz de Direito da 3ª Vara Cível do Foro da Comarca de Santos/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: 0011928-52.2016.8.26.0562- Cumprimento de sentença.

Exequente: WILLIAM ROBERT FIGUEIRA JÚNIOR, CPF: 263.222.198-63;

Executado:

- **ESPÓLIO DE ANDRÉA DI GREGÓRIO**, CPF: 017.260.568-72 (**proprietário registral**), na pessoa de sua inventariante **Maria Catarina Cândida Di Gregório**, CPF: 223.032.378-40;
- **ESPÓLIO DE MARIA CATARINA CÂNDIDA DI GREGÓRIO**, CPF: 223.032.378-40 (**herdeira de Andrea Di Gregório**), na pessoa seus herdeiros **Giuseppe Geraldo Gustavo Di Gregório**, CPF 732.669.818-04 e **André Gilaberte Di Gregório**, CPF: 373.486.338-46;
- **GIUSEPPE GERALDO GUSTAVO DI GREGÓRIO**, CPF: 732.669.818-04 (**herdeiro de Andrea Di Gregório**);

Interessados:

- **OCUPANTE DO IMÓVEL;**
- **PREFEITURA DE GUARUJÁ/SP;**
- **ESPÓLIO DE VINCENZO DI GREGORIO NETO**, CPF: 732.669.818-49 (**herdeiro de Andrea Di Gregório**), na pessoa de seu inventariante **André Gilaberte Di Gregório**, CPF: 373.486.338-46;
- **DÉBORA GILABERTE DI GREGÓRIO**, CPF: 047.563.878-61 (**viúva de Vincenzo Di Gregório Neto**);
- **ANDRÉ GILABERTE DI GREGÓRIO**, CPF: 373.486.338-46 (**herdeiro de Maria Catarina Cândida Di Gregório**);
- **JOSEFA GICÉLIA SANTOS DI GREGÓRIO**, CPF: 058.174.088-21 (**cônjuge de Giuseppe Geraldo Gustavo Di Gregório**);
- **MARIA DE LOURDES CATARINA DI GREGÓRIO FERREIRA**, CPF: 046.863.268-93 (**ex-curadora definitiva de Maria Catarina Cândida Di Gregório**);
- **COSTÁBILE DI GREGÓRIO**, CPF: N/C (**coproprietário registral**);
- **DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DE SÃO PAULO;**
- **2ª VARA DO TRABALHO DE GUARUJÁ/SP:** processo nº 16732002;
- **1ª VARA DO TRABALHO DE ITAJAÍ/SC:** processo nº 0376600-77.2004.5.12.0005;

- **VARA DA FAZENDA PÚBLICA DO FORO DA COMARCA DE GUARUJÁ/SP,** processos nº 0021659-47.2001.8.26.0223; 0016275-98.2004.8.26.0223; 0505151-56.2007.8.26.0223; 0508465-39.2009.8.26.0223; 0515160-04.2012.8.26.0223; 0516025-56.2014.8.26.0223; 1501559-06.2015.8.26.0223; 1512671-98.2017.8.26.0223;

1º Leilão

Início em 14/10/2025, às 11:45 hs, e término em 17/10/2025, às 11:45hs.



LANCE MÍNIMO: R\$ 576.143,75 atualizados 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 11:46hs, e término em 06/11/2025, às 11:45hs.



LANCE MÍNIMO: R\$ 528.127,93, correspondente a 91,666% do valor da avaliação atualizada, aplicando-se a depreciação de 60% apenas sobre a cota parte dos executados, resguardando o direito dos coproprietários conforme art. 843, § 2º do CPC.

Descrição do Bem

DIREITOS HEREDITÁRIOS DOS EXECUTADOS SOBRE O IMÓVEL: LOTE 4 DA QUADRA 7 DO LOTEAMENTO DENOMINADO PARQUE GUAIÚBA, NESTA CIDADE , MUNICÍPIO E COMARCA DE GUARUJÁ, medindo 14,00 metros de frente para a rua “A”; 20,00 metros da frente aos fundos de ambos os lados, tendo nos fundos a mesma largura da frente, encerrando a área de 280,00 metros quadrados, confrontando pelo lado direito com o lote 3, pelo lado esquerdo com o lote 5 e pelos fundos com terrenos da imobiliária Guarujá Ltda.

Informações do Laudo de Avaliação (fls. 1157 a 1191): O imóvel possui uma idade estimada de 30 (trinta) anos e encontra-se em estado de conservação – “f” – necessitando de reparos simples a importantes – edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a revisão e com substituição eventual de algumas peças desgastadas naturalmente. Eventualmente possa ser necessária a substituição dos

revestimentos de pisos e paredes, de um, ou de outro cômodo. Revisão da impermeabilização ou substituição de telhas de cobertura.

Matrícula nº: 46.874 do Cartório do Registro de Imóveis de Guarujá/SP.

ÔNUS: A PENHORA do bem encontra-se às fls. 1022 e 1299 dos autos. Consta, na **AV. 3 PENHORA** derivada dos autos nº 16732002 da 2ª Vara do Trabalho de Guarujá/SP. Consta, na **AV. 4 INDISPONIBILIDADE DE BENS** derivada dos autos nº 0376600-77.2004.5.12.0005 da 1ª Vara do Trabalho de Itajaí/SC. Consta nos autos notícia de que existe área construída no imóvel em questão (Laudo de Avaliação), portanto a regularização da situação cadastral e notarial do imóvel será de responsabilidade do arrematante. Consta na fl. 1459 **PENHORA NO ROSTO DOS AUTOS** do processo nº 0376600-77.2004.5.12.0005, em trâmite na 1ª Vara do Trabalho de Itajaí/SC. Consta nas fls. 1463-1498 manifestação da Prefeitura de Guarujá/SP referente a pedido de **RESERVA DE CRÉDITO** no valor total de R\$ 89.824,84, em maio de 2025.

CONTRIBUINTE nº: 1.0089.003.002; Em pesquisa realizada em 19 de agosto de 2025, foram identificados **débitos fiscais** no valor total de R\$ 92.218,73.

DEPOSITÁRIO: Espólio de Andrea Di Gregório, na pessoa de seu inventariante Giuseppe Geraldo Gustavo Di Gregório; Maria Catarina Candido Di Gregório, na pessoa da curadora Maria Lourdes Catarina Di Gregório e Giuseppe Geraldo Gustavo Di Gregório.

Avaliação: R\$ R\$ 425.000,00, em outubro de 2020

Débito da ação: R\$ 828.780,36, em outubro 2024, 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.

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 arrendimento 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 móvel penhorado até a presente data.

Eu, _____, diretor(a), conferi.



Santos/SP, 19 de agosto de 2025.

Dr. Gustavo Antonio Pieroni Louzada

Juiz de Direito