

1ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DO GUARUJÁ/SP

O **Dr. Ricardo Fernandes Pimenta Justo**, MM. Juiz de Direito da 1ª Vara Cível do Foro da Comarca do 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: 0007716-88.2023.8.26.0223 – Despesas Condominiais.

Exequente: ASSOCIAÇÃO AMIGOS DA RESERVA AMBIENTAL SÍTIO SÃO PEDRO, CNPJ: 51.683.894/0001-00, na pessoa do seu representante legal;

Executado: PARADISO ADMINISTRAÇÃO PARTICIPAÇÕES LTDA., CNPJ: 68.890.375/0001-08, na pessoa do seu representante legal;

Interessados:

- **OCUPANTE DO IMÓVEL;**
- **PREFEITURA DO GUARUJÁ/SP;**
- **23ª VARA DO TRABALHO DE SÃO PAULO/SP**, autos n. 1000496-34.2018.5.02.0023;
- **9ª VARA DO TRABALHO DE SÃO PAULO/SP**, autos n. 1001654-06.2017.5.02.0009;
- **2ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL DO BUTANTÃ DA COMARCA DA CAPITAL/SP**, autos n. 0003075-40.2021.8.26.0704;
- **24ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL CÍVEL DA COMARCA DA CAPITAL/SP**, autos n. 1120746-75.2017.8.26.0100;
- **34ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL CÍVEL DA COMARCA DA CAPITAL/SP**, autos n. 1008444.93-2023.8.26.0100; 0065556-76.2019.8.26.0100;
- **5ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL SANTO AMARO DA COMARCA DA CAPITAL/SP**, autos n. 0025113-81.2022.8.26.0002;
- **8ª VARA DO TRABALHO DE SÃO PAULO/SP**, autos n. 1000765-21.2018.5.02.0008;

1º Leilão

Início em **01/07/2025**, às **14:00hs**, e término em **04/07/2025**, às **14:00hs**.



LANCE MÍNIMO: R\$ 842.562,05, atualizados pela Tabela Prática do TJ/SP, para maio de 2025.

Caso não haja lance, seguirá sem interrupção ao:

2º Leilão

Início em **04/07/2025**, às **14:01hs**, e término em **25/07/2025**, às **14:00hs**.



LANCE MÍNIMO: R\$ 431.281,02, correspondente a **50%** do valor da avaliação atualizada.

Descrição do Bem

LOTE N° 08 DA QUADRA N° 29, DO LOTEAMENTO SÍTIO SÃO PEDRO, SITUADO NESTA CIDADE, MUNICÍPIO E COMARCA DE GUARUJÁ SP, medindo 30,00 metros de frente para a Rua via Principal, pelo lado esquerdo de quem da referida pública olha para o terreno mede 43,50 metros, confrontando com lote 09, pelo lado direito mede 55,00 metros confrontando com o lote 07 e nos fundos mede 34,90 metros, confrontando com área verde do loteamento, encerrando a área total de 1.543,00 metros quadrados. Imóvel sujeito às condições restritivas impostas pela loteadora por ocasião do registro do loteamento.

Consta do laudo de avaliação (fls. 139): Lote sem construção, florestado.

Matrícula: 89.607 do Cartório de Registro de Imóveis do Guarujá/SP.

ÔNUS: A **PENHORA** do bem encontra-se às fls. 122/123 dos autos, bem como na **AV. 11** da matrícula. Consta, na **AV.02, INDISPONIBILIDADE** derivada dos autos n. 1000496-34.2018.5.02.0023, da 23ª Vara do Trabalho de São Paulo/SP. Consta, na **AV.03, INDISPONIBILIDADE** derivada dos autos n. 1001654-06.2017.5.02.0009, da 9ª Vara do Trabalho de São Paulo/SP. Consta, na **AV.04, INDISPONIBILIDADE**, derivada dos autos n. 1000496-34.2018.5.02.0023, da 23ª Vara do Trabalho de São Paulo/SP. Consta, na **AV.05, ARRESTO** derivado dos autos n. 0003075-40.2021.8.26.0704, da 2ª Vara Cível do Foro Regional do Butantã da Comarca da Capital/SP. Consta, na **AV.06, PENHORA** derivada dos autos n. 1120746-75.2017.8.26.0100, da 24ª Vara Cível do Foro Central Cível da Comarca da Capital/SP. Consta, na **AV.07, ARRESTO** derivado dos autos n. 1008444.93-2023.8.26.0100,

da 34ª Vara Cível do Foro Central Cível da Comarca da Capital/SP. Consta, na **AV.08, AVERBAÇÃO PREMONITÓRIA** derivada dos autos n. 1008444.93-2023.8.26.0100, da 34ª Vara Cível do Foro Central Cível da Comarca da Capital/SP. Consta, na **AV.09, PENHORA** derivada dos autos n. 0065556-76.2019.8.26.0100, da 34ª Vara Cível do Foro Central Cível da Comarca da Capital/SP. Consta, na **AV.10, INDISPONIBILIDADE** derivada dos autos n. 0025113-81.2022.8.26.0002, derivada da 5ª Vara Cível do Foro Regional Santo Amaro da Comarca da Capital/SP. Consta, na **AV.12, INDISPONIBILIDADE**, derivada dos autos nº 1000765-21.2018.5.02.0008, da 8ª da Vara do Trabalho de São Paulo/SP.

CONTRIBUINTE nº: 3-1123-008-000; Em pesquisa realizada em 19/05/2025, constam **débitos fiscais** no valor total de R\$ 92.169,56. **DEPOSITÁRIO:** O atual possuidor.

Avaliação: R\$ 800.000,00, em maio de 2024.

Débito da ação: R\$ 171.779,10, em janeiro 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.

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 **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 móvel penhorado até a presente data.

Eu, _____, diretor(a), conferi.



Guarujá, 19 de maio de 2025.

Dr. Ricardo Fernandes Pimenta Justo,

Juiz de Direito