

6ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE SÃO VICENTE/SP

O Dr. Artur Martinho de Oliveira Júnior, MM. Juiz de Direito da 6ª Vara Cível do Foro da Comarca de São Vicente/SP, FAZ SABER, a todos quanto possam interessar que será realizado leilão público conduzido pelo Leiloeiro Oficial EDUARDO JORDÃO BOYADJIAN, JUCESP nº 464, por meio do portal www.leilaovip.com.br, nos termos deste **EDITAL DE LEILÃO**, abaixo estabelecidos:

PROCESSO nº: 1010298-54.2016.8.26.0590 – Despesas Condominiais.

EXEQUENTE: CONDOMÍNIO EDIFÍCIO ITAIMBÉ, CNPJ: 52.259.694/0001-80, na pessoa do seu representante legal.

EXECUTADOS:

- **JORGE JOSÉ RIBEIRO**, CPF: 733.545.978-87;
- **LUCIENE GOMES FREIRE RIBEIRO**, CPF: 257.734.308-26.

INTERESSADOS:

- **OCUPANTE DO IMÓVEL;**
- **PREFEITURA DE SÃO VICENTE;**
- **AIRTON DE JESUS CAVALARI**, CPF: 838.887.808-53 e **LILIAN KELLER CAVALARI**, CPF: 041.373.558-25 (**proprietários**).

1º LEILÃO: Início em **30/05/2025**, às **16:30hs**, e término em **03/06/2025**, às **16:30hs**. **LANCE MÍNIMO: R\$ 519.848,12**, atualizado pela Tabela Prática do TJ/SP, para maio de 2025. Não havendo lance, seguirá sem interrupção ao:

2º LEILÃO: Início em **03/06/2025**, às **16:31hs**, e término em **24/06/2025**, às **16:30hs**. **LANCE MÍNIMO: R\$ 363.893,68**, correspondente a **70%** do valor da avaliação atualizado.

DESCRIÇÃO DO BEM: DIREITOS AQUISITIVOS DERIVADO DE COMPROMISSO DE VENDA E COMPRA (R.10) QUE OS EXECUTADOS POSSUEM SOBRE O APARTAMENTO NÚMERO 132 (CENTO E TRINTA E DOIS), LOCALIZADO NO 13º ANDAR OU 14º PAVIMENTO DE EDIFÍCIO ITAIMBÉ, SITUADO A RUA FERE CORREA, Nº 113, NESTA CIDADE, contendo dois corredores, living-sala de jantar, três dormitórios, dois banheiros, cozinha, dois quartos de despejo, terraço de serviço com tanque e W.C e terraço social circundante todo o apartamento; a parte ideal de terreno correspondente a

área útil construída e nas coisas de propriedade e uso comum é de 20,9475m², ou seja, 3,040028% a área útil construída é de 115,38235m², mais a área construída de 24,45921m², correspondente as coisas indivisíveis e de propriedade e uso comum, totalizando a vendável de 139,84156 metros quadrados.

Consta do Laudo de Avaliação (fls. 447): A unidade avaliada se trata da cobertura do edifício.

Matrícula: 49.844 do Cartório de Registro de Imóveis de São Vicente/SP.

ÔNUS: A PENHORA do bem encontra-se às fls. 548 dos autos, bem como na AV. 11 da matrícula. Consta, no **R.10, PROMESSA DE COMPRA E VENDA**, firmada pelos proprietários registrais em favor dos executados. Consta, fls. 630 dos autos, Termo de Declaração expedido pelos promissários vendedores Sr. Airton de Jesus Cavalri, CPF: 838.887.808-53 e sua esposa Sra. Lilian Keller Cavalari, CPF: 041.373.558-25, declarando ter realizado contrato de compra e venda com o Sr. Jorge José Ribeiro (executado), já tendo recebido o valor integral da venda, e, portanto, não possuindo mais direitos reais e nem ônus sobre o imóvel. Eventual regularização do bem perante os órgãos competentes é de responsabilidade do arrematante.

CONTRIBUINTE nº: 16.00086.0030-00113-100 (AV.10); Em consulta realizada em 29/04/2025, constam **débitos fiscais** relativos ao exercício de 2025 no valor total de R\$ 7.732,06. Não foi possível apurar a existência de débitos fiscais relativos a outros exercícios e/ou inscritos em dívida ativa, competindo ao interessado a verificação junto aos órgãos competentes.

DEPOSITÁRIO: Jorge José Ribeiro e Luciene Gomes Freire Ribeiro.

Avaliação: R\$ 450.000,00, em março de 2022.

Débito da ação: R\$ 315.582,18, em março de 2025, a ser atualizado até a data da arrematação.

I – OBRIGAÇÕES E DÉBITOS: 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. As despesas e os custos relativos à sua transferência patrimonial, correrão por conta do arrematante. 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. 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. Débitos de IPTU e demais taxas e impostos, serão subrogados no valor da arrematação nos termos do art. 130, “caput” e parágrafo único, do CTN.

II – PUBLICAÇÃO DO EDITAL E LEILOEIRO: O edital, com fotos e a descrição detalhada do imóvel 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.

III – PAGAMENTO DA ARREMATAÇÃO: *a) À VISTA:* Por meio de guia de depósito judicial, no prazo de até 24hs, após o encerramento do leilão, a ser emitida pelo Leiloeiro e enviada por e-mail ao arrematante, sendo que 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; e, *c) PELOS CRÉDITOS (art. 892, §1º, CPC):* Se o exequente arrematar os bens e for o único credor, não estará obrigado a exhibir o preço, mas, se o valor dos bens exceder ao seu crédito, depositará a diferença, no prazo de 3 dias, sob pena de tornar-se sem efeito a arrematação.

IV – COMISSÃO E SEU PAGAMENTO: A comissão do Leiloeiro 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. Na hipótese de acordo ou remição após a realização da alienação, o Leiloeiro fará jus a comissão de 5% sobre o valor da arrematação (art. 7º, § 3º da Res. CNJ nº 236/2016).

V – FALTA DE 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, podendo este ser impedido de participar de novos leilões judiciais (art. 897, CPC), bem como obrigado a pagar o valor da comissão devida ao Leiloeiro, conforme aqui estabelecido.

VI – CIENTIFICAÇÃO: Para fins do quanto disposto no art. 889, e seu parágrafo único, do CPC, ficam cientes as partes, seus respectivos cônjuges ou companheiros, e interessados acima informados ou não, os quais não poderão alegar desconhecimento diante de sua publicidade no sítio eletrônico informado.

Todas as regras e condições gerais de venda do bem e do Leilão estão disponíveis no Portal www.leilaovip.com.br.

Este certame é regido pelas normas e penas previstas no Código de Processo Civil, Código Penal, Resolução CNJ nº 236/2016, Decreto nº 21.981/1932 e demais normas aplicáveis, em especial no que diz respeito à inadimplência, desistência, tentativa de impedir ou atrapalhar o certame e reparação de danos.

Não constam comunicado nos autos demais débitos, recurso ou causa pendente de julgamento sobre o bem imóvel penhorado até a presente data.

Eu, _____, diretor(a), conferi.

São Vicente, 29 de abril de 2025.

Dr. Artur Martinho de Oliveira Júnior

Juiz de Direito