

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

O **Dr. Thomaz Corrêa Farqui**, 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: 0002369-31.2010.8.26.0223 - Despesas condominiais

Exequente: CONDOMÍNIO EDIFÍCIO REIA NARDINI, CNPJ: 68.011.147/0001/10, na pessoa de seu representante legal;

Executados:

- **ROSA MARIA BADIN DE ALMEIDA SILVEIRA**, CPF: 063.425.248-82;
- **RICARDO SILVEIRA**, CPF: 040.105.088-25.

Interessados:

- **OCUPANTE DO IMÓVEL;**
- **PREFEITURA MUNICIPAL DE GUARUJÁ/SP;**
- **ELIZABETH PORTO CASTANHEIRA TORRES**, CPF: 204.997.958-49, (promitentes vendedores);
- **GLAUCO CASTANHEIRA TORRES**, CPF: 264.739.158-00, (herdeiro do promitente vendedor Carlos);
- **FABRIZIO CASTANHEIRA TORRES**, CPF: 276.910.958-80, (herdeiro do promitente vendedor Carlos);

1º Leilão

Início em 21/01/2025, às 12:00hs, e término em 24/01/2025, às 12:00hs.



LANCE MÍNIMO: R\$ 221.096,77, atualizados pela Tabela Prática do TJ/SP, para outubro de 2024.

Caso não haja lance, seguirá sem interrupção ao:

2º Leilão

Início em 24/01/2025, às 12:01hs, e término em 14/02/2025, às 12:00hs.



LANCE MÍNIMO: R\$ 110.548,38, correspondente a **50%** do valor da avaliação atualizado.

Descrição do Bem

DIREITOS AQUISITIVOS, DERIVADOS DO COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE FLS. 61/63, QUE EXECUTADOS POSSUEM SOBRE O APARTAMENTO Nº 42, LOCALIZADO NO 4º ANDAR OU 5º PAVIMENTO DO EDIFÍCIO REIA NARDINI, SITUADO NA RUA PARAGUAI, Nº 712, NO LOTEAMENTO DENOMINADO JARDIM BELMAR, NESTA CIDADE, MUNICÍPIO E COMARCA DE GUARUJÁ-SP, contendo a área útil de 71,00m², a área comum de 22,38m², encerrando a área total construída de 93,38m², correspondendo-lhe uma fração ideal de terreno e das demais partes e coisas comuns do condomínio, de 5,048%, confrontando de quem do hall de circulação do pavimento olhar para o mesmo, na frente com o referido hall, escadarias, vazio e apartamento de final “3”; do lado direito com o recuo lateral esquerdo da construção do edifício e vazio; do lado esquerdo com o apartamento de final “1”; e nos fundos com o recuo frontal da construção, no alinhamento da Rua Paraguai, correspondendo ainda a este apartamento o direito de uso de uma vaga na garagem coletiva do edifício em lugar indeterminado e não numerado com o auxílio de manobristas.

Informações do Laudo de Avaliação (fls. 887/951): Edifícios com quatro ou mais pavimentos apresentando alguma preocupação com a forma e a funcionalidade arquitetônica, principalmente no tocante à distribuição interna das unidades, em geral, quatro por andar. Dotados de elevadores de padrão médio (social e serviço), geralmente com acessos e circulação pelo mesmo corredor. As áreas comuns apresentam acabamentos de padrão médio e podem conter salão de festas e, eventualmente, quadras de esportes e piscinas, além de guarita e apartamento de zelador. Fachadas com pintura sobre massa corrida ou texturizada, ou com aplicação de pastilhas, cerâmicas ou equivalentes. Unidades contendo sala para dois ambientes, cozinha, área de serviço conjugada, dois outros dormitórios (podendo um deles ter banheiro privativo) e uma vaga de garagem por unidade, podendo

possuir, também, dependências para empregada. Caracterizam-se pela utilização de materiais construtivos e acabamentos de boa qualidade, porém padronizados e fabricados em escala comercial, tanto nas áreas privativas como nas de uso comum.

Matrícula: 72.103 do Cartório de Registro de Imóveis de Guarujá/SP.

ÔNUS: A **PENHORA** do bem encontra-se à fls. 736 dos autos. De acordo com as fls. 61/63 dos autos, consta o Instrumento Particular de Compromisso de Compra e Venda pactuado entre os compromitentes vendedores (Carlos Antônio Torres e Elizabeth Porto Castanheira Torres) e os compromissários compradores (os executados). Eventuais regularizações na matrícula serão de exclusiva responsabilidade do arrematante.

CONTRIBUINTE nº: 3.0165.004-014; em pesquisa realizada em novembro de 2024, **há débitos fiscais** no valor de R\$ 130.035,16. **DEPOSITÁRIO:** Ricardo Silveira e Rosa Maria Badin de Almeida Silveira.

Avaliação: R\$ 217.008,96, em março de 2024.

Débito da ação: R\$ 290.724,77, em setembro de 2022, 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



Parcelad

o



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.

(!) Observação: o pagamento à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado.

b) Parcelado (art. 895, CPC): As propostas para pagamento parcelado devem atender aos requisitos da lei e ser enviadas antes do início de cada pregão para o Leiloeiro, no e-mail contato@hastavip.com.br, para serem analisadas pelo MM. Juízo.

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, 05 de novembro de 2024

Dr. Thomaz Corrêa Farqui

Juiz de Direito