

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

O Dr. Ricardo Fernandez 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](http://www.leilaovip.com.br), com base nos termos deste **EDITAL DE LEILÃO**:

Processo nº: 1000107-18.2015.8.26.0223 – Despesas Condominiais

### Exequente:

- **VIVIANE CONDOMÍNIO EDIFÍCIO**, CNPJ: 57.738.528/0001-80, na pessoa de seu representante legal;

### Executados:

- **JOSÉ DE OLIVEIRA PONTES**, CPF: 204.041.407-00;

### Interessados:

- **MARIA APARECIDA DE OLIVEIRA PONTES**, CPF: 493.974.001-34; (**coproprietária**)
- **NEW LIFE ADMINISTRADORA DE BENS PRÓPRIOS LTDA**, CNPJ: 11.860.857/0001-06, na pessoa de seu representante legal;
- **RUBENS ARB VIOLA**, CPF: 060.718.078-16;
- **2ª VARA DO TRABALHO DE GUARUJÁ/SP**, processo nº 1000746-74.2016.5.02.0302;
- **2ª VARA DO TRABALHO DE SÃO VICENTE**, processo nº 0162600-25.2005.5.02.0482.
- **OCUPANTE DO IMÓVEL**;
- **PREFEITURA MUNICIPAL DE GUARUJÁ/SP**;

**1º Leilão**

Início em 03/02/2025, às 15:00hs, e término em 06/02/2025, às 15:00hs.



**LANCE MÍNIMO:** R\$ 1.000.962,50, atualizado pela Tabela Prática do TJ/SP, para novembro de 2024.

Caso não haja lance, seguirá sem interrupção ao:

**2º Leilão**

Início em 06/02/2025, às 15:01hs, e término em 27/02/2025, às 15:00hs.



**LANCE MÍNIMO:** R\$ 500.481,25, correspondente a **50%** do valor da avaliação atualizado.

**Descrição do Bem**

**APARTAMENTO Nº 51(COBERTURA), LOCALIZADO NA COBERTURA OU 6º PAVIMENTO DO EDIFÍCIO VIVIANE, SITUADO A RUA JOSÉ DA SILVA RAINHO Nº 38, NO LOTEAMENTO JARDIM LAS PALMAS, NESTA CIDADE, MUNICÍPIO E COMARCA DE GUARUJÁ-SP, CONTENDO A ÁREA ÚTIL DE 252,27 METROS QUADRADOS,** a área comum de 34,825 metros quadrados, encerrando área total construída de 287,095 metros quadrados, correspondendo-lhe uma fração/ ideal de 7,03692% no terreno e demais coisas comuns do condomínio, confrontando, de quem da Rua José da Silva Rainho olhar para o mesmo, na frente com o recuo da construção do edifício na referida Ruas do lado direito com o recuo lateral direito da construção do edifício do lado esquerdo com o apartamento nº 52, vazio, - hall de circulação do pavimento e recuo da construção do edifício; e, nos fundos com o recuo de fundos da construção do edifício, cabendo-lhe a direito de uso de uma vaga na garagem de uso comum do condomínio, localizada no andar térreo, para a guarda de um automóvel de passeio, em lugar indeterminado e não numerado com auxílio de manobrista.

**Informações do Laudo de Avaliação (fls. 177).**

**Matrícula:** 70.508 do Cartório de Registro de Imóveis de Guarujá/SP.

**ÔNUS:** A **PENHORA** do bem encontra-se às fls. 159 e 179 com retificação as fls. 718 dos autos. Consta, no **R.05**, transmissão da propriedade por compra e venda a New Life Administradora de Bens Próprios Ltda. Consta, na **R.6, ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA**, constituída por de New Life Administradora de Bens Próprios Ltda., CNPJ: 11.860.857/0001-06 em favor de Rubens Arb Viola, CPF: 060.718.078-16. Consta, no **R.7**, o registro da aquisição da propriedade do bem em favor de José de Oliveira Pontes e sua esposa, Maria Aparecida de Oliveira Pontes, conforme decisão exarada nos autos n. 1000746-74.2016.5.02.0302, da 2ª Vara do Trabalho do Guarujá/SP. Consta, na **AV.8 e AV.09 PENHORA e INDISPONIBILIDADE** derivada dos autos nº 1000746-74.2016.5.02.0302 da 2ª Vara do Trabalho de Guarujá/SP. Consta, na **AV.10, INDISPONIBILIDADE** derivada dos autos nº 0162600-25.2005.5.02.0482 da 2ª Vara do Trabalho de São Vicente. Consta, na **R, 11, ARREMATÇÃO** do imóvel, porém em decisão

acostada às fls. 944 a arrematação foi anulada. Consta na **R. 12, HIPOTECA JUDICIAL**, porém prejudicado em decorrência da anulação da arrematação. Consta dos autos, fls. 387 e 761, **PENHORA NOS ROSTOS DOS AUTOS** derivados dos autos nº 1000746-74.2016.5.02.0302 da 2ª Vara do Trabalho de Guarujá/SP. Consta dos autos, fls. 789, **PENHORA NO ROSTO DO AUTOS** derivada do processo nº 0162600-25.2005.5.02.0482 da 2ª Vara do Trabalho de São Vicente/SP. **Não consta dos autos informação a respeito da subsistência do financiamento com garantia de alienação fiduciária registrado no R.6, ante ao registro do R.7, nem sobre eventual saldo devedor, sendo ônus do arrematante a verificação perante ao credor fiduciário. Eventual regularização do bem é de responsabilidade do arrematante.**

**CONTRIBUINTE:** 1.0141.013.033; Em pesquisa realizada em 02/12/2024, há **débitos fiscais** no valor total de R\$ 311.504,75. **DEPOSITÁRIO:** José De Oliveira Pontes, CPF: 204.041.407-00.

**Avaliação:** R\$ 700.000,00, em fevereiro de 2018.

**Débito da ação:** R\$ 247.765,44, em janeiro de 2020, a ser atualizado até a data da arrematação.

## 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 apregoadado, será publicado na rede mundial de computadores, no portal [www.leilaovip.com.br](http://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.

ⓘ **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.

## Conhecimento sobre o Leilão

6

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](http://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/SP, 2 de dezembro de 2024.

**Dr. Ricardo Fernandez Pimenta Justo**

Juiz de Direito