

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

O **Dr. Ricardo Fernandes 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, com base nos termos deste **EDITAL DE LEILÃO**:

Processo nº: 1004157-77.2021.8.26.0223 - Dissolução

Exequente: IBIS GONÇALVES FERREIRA, CPF: 394.008.578-29;

Executado: EDUARDO CHRISTOS OLIVEIRA VALÉRIO, CPF: 360.055.678-96;

Interessados:

- **PREFEITURA MUNICIPAL DE GUARUJÁ/SP;**
- **JOSÉ RAIMUNDO DA SILVA**, CPF: 251.141.188-11 (**coproprietário**);
- **FRANCISCA LEONOR DA SILVA**, CPF: 267.394.188-64, (**coproprietária**);

1º Leilão

Início em 27/01/2025, às 14:00hs, e término em 30/01/2025, às 14:00hs.



LANCE MÍNIMO: R\$ 182.160,16, atualizados pela Tabela Prática do TJ/SP, para novembro de 2024.

Caso não haja lance, seguirá sem interrupção ao:

2º Leilão

Início em 30/01/2025, às 14:01hs, e término em 20/02/2025, às 14:00hs.



LANCE MÍNIMO: R\$ 136.620,12, correspondente a **75%** do valor da avaliação atualizada, aplicando-se a depreciação de **50%** apenas sobre a cota parte do executado, resguardando o direito dos coproprietários conforme art. 843, § 2º do CPC.

Descrição do Bem

UM TERRENO LOCALIZADO DO LADO PAR DA RUA ARAGUAÇU, E DESIGNADO COMO LETE Nº 7 DA QUADRA 21, DO LOTEAMENTO DENOMINADO JARDIM DA ENSEADA, NESTA CIDADE E COMARCA DE GUARUJÁ, medindo 12,00 metros de frente para Rua Araguaçu, por 30,00 metros da frente aos fundos em ambos os lados, tendo nos fundos a mesma largura da frente, encerrando a área de 360,00 metros quadrados, confrontando pelos lados com os lotes 6 e 8 e pelos fundos com o valo, sendo os lotes confrontantes da mesma quadra e de propriedade da Urbanizadora do Guarujá Ltda.

Informações do Laudo de Avaliação (fls. 200): O lote informado há uma casa tipo sobrado.

Matrícula: 03788 do Cartório de Registro de Imóveis de Guarujá/SP.

ÔNUS: A decisão que autorizou o praxeamento do bem encontra-se às fls. 303/305 dos autos. **Consta no R. 6 PARTILHA DE BENS, foi partilhado na proporção de 25% para cada um dos cônjuges:** IBIS GONÇALVES FERREIRA, CPF: 394.008.578-29 e EDUARDO CHRISTOS OLIVEIRA VALÉRIO, CPF: 360.055.678-96.

CONTRIBUINTE nº: ZL/0485/007/000; Não foi possível apurar a existência de débitos fiscais, sendo ônus do arrematante a verificação perante os órgãos competentes. **DEPOSITÁRIO:** N/C

Avaliação: R\$ 165.000,00, em abril de 2022.

Débito da ação: R\$ 1.000,00, em abril de 2021.

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.

ⓘ **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 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.

 Guarujá/SP, 12 de novembro de 2024.

Dr. Ricardo Fernandes Pimenta Justo

Juiz de Direito