

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: 0004198-13.2011.8.26.0223 – Despesas Condominiais

Exequente:

- **CONDOMINIO EDIFICIO PIATA**, CNPJ: 02.339.879/0001-26, na pessoa de seu representante legal;

Executados:

- **ROSANA CECÍLIO GARCIA**, CPF: 068.960.638-90;

Interessados:

- **MILTON GARCIA JÚNIOR**, CPF: 069.399.658-74 (cônjuge da executada e possuidor);
- **MARCELO BALDAN ZAMBELLI**, OAB/SP 176095 (curador especial)
- **GISLENE DA CONCEIÇÃO AGUIAR TRINDADE**, CPF: 199.361.858-40 (cedente)
- **JOÃO SORTINO**, CPF: 061.435.718-72 e sua esposa **MARCIA SANTORO SORTINO**, CPF: 061.435.718-72 (proprietários)
- **OCUPANTE DO IMÓVEL**;
- **PREFEITURA MUNICIPAL DE GUARUJÁ/SP**;

1º Leilão

Início em 29/04/2025, às 11:45hs, e término em 05/05/2025, às 11:45hs.



LANCE MÍNIMO: R\$ 414.498,56, atualizado pela Tabela Prática do TJ/SP, para fevereiro de 2025.

Caso não haja lance, seguirá sem interrupção ao:

2º Leilão

Início em 05/05/2025, às 11:46hs, e término em 30/05/2025, às 11:45hs.



LANCE MÍNIMO: R\$ 310.832,48, correspondente a, aproximadamente, 74,99% do valor da avaliação, em observação ao art. 843, 8 2º do CPC, aplicando-se a depreciação de 50% apenas sobre o valor da parte ideal do executado nesta ação, respeitada, assim, a cota parte sobre a avaliação de cada coproprietário.

Descrição do Bem

DIREITOS QUE A EXECUTADA ROSANA CECILIO GARCIA POSSUI ORIUNDOS DO CONTRATO DE COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA (FLS. 10-12) SOBRE UM APARTAMENTO Nº 41, LOCALIZADO NO 4º ANDAR OU 5º PAVIMENTO DO EDIFÍCIO PIATÃ, SITUADO NA RUA NELSON JORGE, Nº 12, APARTAMENTO 41, ENSEADA, GUARUJÁ, CEP: 11443-510; COM A ÁREA ÚTIL DE 128.28MS², ÁREA COMUM DE 62.88MS², ÁREA CONSTRUÍDA DE 191.16MS², confrontando pela frente com hall de elevador, escadarias e unidade nº 42, do lado direito de quem do apartamento olha para o hall de elevador com espaço aéreo do condomínio e lotes 21 e 25, do lado esquerdo com espaço aéreo do condomínio e Praça Sem nome, e nos fundos com espaço do condomínio e Rua Cinco, com a área útil de 128,28ms², área comum de 62,88ms², área construída de 191,16ms², pertencendo-lhe no terreno e demais coisas de uso comum à fração ideal de 9,4637%.

Informações do Laudo de Avaliação (fls. 173): O imóvel possui 02 (dois) dormitórios, dependência de empregada e 01 vaga de garagem (não demarcada). Não foi considerado para avaliação não foram considerados o acabamento do imóvel, nem seu estado de conservação. Segundo informação, o proprietário não reside no local e o apartamento está desocupado há cerca de 3 anos.

Matrícula: 30.569 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Guarujá/SP.

ÔNUS: A **PENHORA** do bem encontra-se às fls. 169 dos autos. Consta às fls. 10-12 que a executada detém os direitos aquisitivos derivados de **INSTRUMENTO PARTICULAR DE PROMESSA DE CESSÃO DE DIREITOS**.

CONTRIBUINTE: 3-0477-002-013; Em pesquisa realizada em março de 2025, **constam débitos fiscais** no total de R\$ 529.851,81 em dívida ativa. **DEPOSITÁRIO:** Rosana Cecílio Garcia, CPF: 068.960.638-90.

Avaliação: R\$ 280.000,00, em novembro de 2016.

Débito da ação: R\$ 470.717,15, em agosto de 2023 (fls. 641), a ser atualizado até a data da arrematação.

Obrigações e débitos

1

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): 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 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, 2 de março de 2025.

Dr. Ricardo Fernandes Pimenta Justo

Juiz de Direito