

**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, **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.hastavip.com.br](http://www.hastavip.com.br), nos termos deste **EDITAL DE LEILÃO**, abaixo estabelecidos:

**PROCESSO nº: 1001429-73.2015.8.26.0223** - [Execução de Título Extrajudicial] - Despesas Condominiais.

**EXEQUENTE: CONDOMINIO EDIFICIO TAWA**, CNPJ: 55.684.542/0001-12, na pessoa de seu representante legal.

**EXECUTADO:**

- **FABIO RODRIGUES FARIA**, CPF: 131.412.058-17;
- **CRISTINA AGUIAR FARIA**, CPF: 131.613.798-88

**INTERESSADOS:**

- **Prefeitura do Guarujá;**
- **Ocupante do Imóvel,**
- **Delegacia da Receita Federal do Brasil, requisição nº 17.00.03.09.89;**
- **1ª Vara Cível do Foro da Comarca de Santos/SP, processo nº 0003059-32.2018.8.26.0562;**
- **Juízo Auxiliar de Conciliação em Execução de São Paulo/SP, processo nº 0045600-91.2003.5.02.0411;**
- **1ª Vara Cível do Foro da Comarca de Guarujá/SP, processo nº 4003069-31.2013.8.26.0223,**
- **Wagner Imóveis Ltda., CNPJ: 44.291.011/0001-43, na pessoa de seu representante legal e**
- **Vara do Trabalho de Ribeirão Pires/SP, processo nº 0045600-91.2003.5.02.0411.**

**1º LEILÃO:** Início em **22/04/2022**, às **11:30hs**, e término em **26/04/2022**, às **11:30hs**.

**LANCE MÍNIMO: R\$ 336.916,39**, atualizado pela Tabela Prática do TJ/SP, para março de 2022. Não havendo lance, seguirá sem interrupção ao:

**2º LEILÃO:** Início em **26/04/2022**, às **11:31hs**, e término em **17/05/2022**, às **11:30hs**.

**LANCE MÍNIMO: R\$ 168.458,19**, correspondente a **50%** do valor da avaliação atualizado.

**DESCRIÇÃO DO BEM: APARTAMENTO N° 33, LOCALIZADO NO 3º ANDAR, BLOCO I, EDIFÍCIO IBITIRA, SITUADO NA RUA PARAGUAI N° 375, INTEGRANTE DO CONDOMÍNIO TAWA, NO JARDIM SANTA IZABEL, NESTA CIDADE, MUNICÍPIO E COMARCA DE GUARUJÁ** com a área útil de 75,000m<sup>2</sup>, área de garagem de 11,500m<sup>2</sup>, área comum de 40,411m<sup>2</sup> e a área total de 126,911m<sup>2</sup>, correspondendo-lhe a fração ideal de 2,0716%, equivalente a 40,8146m<sup>2</sup>, localizado na parte posterior do edifício, à esquerda deste no sentido de quem da Rua Paraguai olha para o prédio, confrontando-se pela frente, tomando-se por base sua respectiva entrada, de quem de dentro da unidade olha para o hall de circulação, com o referido hall, escadarias, recuo da construção e apartamento de final 1, pelo lado direito com o recuo lateral esquerdo do edifício, pelo lado esquerdo com o apartamento de final 4 do bloco 1 do Ed. Ibitira e pelos fundos com o recuo dos fundos do edifício. **Consta do Laudo de Avaliação (fls. 269/270):** O imóvel foi avaliado em R\$ 280.000,00. **Matrícula: 38.312 do Cartório de Registro de Imóveis de Guarujá/SP. ÔNUS:** A **PENHORA** do bem encontra-se às fls. 238/239 dos autos. Constam, nas **AVs. 13 e 14, INDISPONIBILIDADE DE BENS** com registros n°s 9.682 e 9.683, respectivamente, de Fábio e Cristina. Consta, na **AV. 15, AJUIZAMENTO DE AÇÃO** n° 4003069-31.2013.8.26.0223, na 1ª Vara Cível do Foro da Comarca de Guarujá/SP. Consta, na **AV. 16, ARROLAMENTO DE BENS**, na requisição n° 17.00.03.09.89, da Secretaria da Receita Federal e Anexo Único - Relação de Bens. Consta, na **AV. 17, INDISPONIBILIDADE** derivada do processo n° 0045600-91.2003.5.02.0411, do Juízo Auxiliar de Conciliação em Execução de São Paulo/SP. Consta, na **AV. 18, INDISPONIBILIDADE DE BENS** derivada no processo n° 0028300-48.2005.5.02.0311, da Vara do Trabalho de Ribeirão Pires. Consta, às fls. 254/255, **PENHORA NO ROSTO DOS AUTOS** derivada do processo n° 0003059-32.2018.8.26.0562, da 1ª Vara Cível do Foro da Comarca de Santos/SP, até R\$ 27.378,32 (fev/2019). Consta, às fls. 424, **PENHORA NO ROSTO DOS AUTOS** derivada do processo n° 0045600-91.2003.5.02.0411, da Vara do trabalho de Ribeirão Pires/SP, até R\$ 23.731,51 (fev/2021). **CONTRIBUINTE<sup>1</sup> n°:** 3-0149-006-011 (Fls. 562/573);, há **débitos fiscais** no valor total de R\$ 382.578,52. **DEPÓSITÁRIO:** atual possuidor. **Avaliação:** R\$ 280.000,00, em agosto de 2019.

<sup>1</sup> Cadastro de IPTU, Inscrição no INCRA, ITR, RIP (laudêmio e aforamento).

**Débito da ação: R\$ 89.777,44,** em setembro de 2018, 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. Débitos tributários serão sub-rogados no valor da arrematação (art. 130, *caput* e parágrafo único, CTN e art. 908, § 1º, CPC), os quais ficam a cargo dos interessados em pesquisar e confirmar diretamente nos órgãos competentes, salvo expressa determinação em contrário.

**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.hastavip.com.br](http://www.hastavip.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):** As propostas para pagamento parcelado devem atender aos requisitos da lei e devem ser enviadas antes do início de cada pregão para o Leiloeiro, no e-mail [contato@hastavip.com.br](mailto:contato@hastavip.com.br), a serem apreciadas diretamente pelo MM. Juízo; e, **c) PELOS CRÉDITOS (art. 892, §1º, CPC):** Se o exequente arrematar os bens e for o único credor, não estará obrigado a exibir 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 remissão 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.hastavip.com.br](http://www.hastavip.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 16.548/1932 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.

Guarujá, 16 de março de 2022.

**Dr. Ricardo Fernandes Pimenta Justo**

Juiz de Direito