

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, nos termos deste **EDITAL DE LEILÃO**, abaixo estabelecidos:

PROCESSO nº: 0002396-31.2010.8.26.0223 - Execução de Título Extrajudicial.

EXEQUENTE: CONDOMINIO EDIFICIO 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 de Guarujá;**
- **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 **29/07/2022**, às **14:00hs**, e término em **02/08/2022**, às **14:00hs**. **LANCE MÍNIMO: R\$ 418.250,00**, atualizado pela Tabela Prática do TJ/SP, para junho de 2022. Não havendo lance, seguirá sem interrupção ao:

2º LEILÃO: Início em **02/08/2022**, às **14:01hs**, e término em **23/08/2022**, às **14:00hs**. **LANCE MÍNIMO: R\$209.125,00**, 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. **Consta do Laudo de Avaliação (fls. 151/152):** O imóvel foi avaliado em R\$ 250.000,00. **Matrícula: 72.103 do Cartório de Registro de Imóveis de Guarujá/SP. ÔNUS:** A **PENHORA** do bem encontra-se às fls. 147 e 481 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. **CONTRIBUINTE¹ nº:** 3.0165.004-014; em pesquisa realizada em junho de 2022, há **débitos fiscais** no valor total de R\$ 93.204,68. **DEPÓSITÁRIO:** Ricardo Silveira e Rosa Maria Badin de Almeida Silveira. **Avaliação:** R\$ 250.000,00, em março de 2014.

¹ <https://www.guaruja.sp.gov.br/iptudigital>

Débito da ação: R\$77.059,38, em novembro de 2021, 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 de IPTU e demais taxas e impostos, serão sub-rogados no valor da arrematação nos termos do art. 130, "caput" e parágrafo único, do CTN.

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 (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, 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.

Este certame é regido pelas normas e penas previstas no Código de Processo Civil, Código Penal, Resolução CNJ nº 236/2016, Decreto nº 21.981/1932 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/SP, 28 de junho de 2022.

Dr. Ricardo Fernandes Pimenta Justo

Juiz de Direito