

**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: 1013301-51.2016.8.26.0223** - Execução de Título Extrajudicial.

**EXEQUENTE: CONDOMINIO OÁSIS**, CNPJ: 09.161.246/0001-10, na pessoa do seu representante legal;

**EXECUTADOS:**

- **IVO RICARDO CAPASSO**, CPF:082.898.378-01;
- **VALÉRIA PEREIRA DE OLIVEIRA CAPASSO**, CPF: 096.566.808-80.

**INTERESSADOS:**

- **PREFEITURA DE GUARUJÁ/SP;**
- **OCUPANTE DO IMÓVEL;**
- **BANCO BRADESCO S/A**, CNPJ: 60.746.918/0001-12, na pessoa do seu representante legal (**credor fiduciário**)

**1º LEILÃO:** Início em **14/10/2022**, às **16:00hs**, e término em **18/10/2022**, às **16:00hs**. **LANCE MÍNIMO: R\$1.268.934,31**, atualizado pela Tabela Prática do TJ/SP, para agosto de 2022. Não havendo lance, seguirá sem interrupção ao:

**2º LEILÃO:** Início em **18/10/2022**, às **16:01hs**, e término em **08/11/2022**, às **16:00hs**. **LANCE MÍNIMO: R\$ 634.467,15** correspondente a **50%** do valor da avaliação atualizado.

**DESCRIÇÃO DO BEM: APARTAMENTO N° 21, LOCALIZADO NO 1° PAVIMENTO DO BLOCO "C", INTEGRANTE DO "CONDOMÍNIO OÁSIS SPA & HOME RESORT", SITUADO NA RUA "D", N° 60, NO LOTEAMENTO GUARUJÁ CENTRAL PARK, NESTA CIDADE, MUNICÍPIO E COMARCA DE GUARUJÁ-SP,** possuindo a Área privativa de construção coberta edificada de 188,99m<sup>2</sup>, a área comum equivalente de 156,04m<sup>2</sup>, a área equivalente de construção de 345,03m<sup>2</sup> e uma fração ideal de terreno e das demais partes e coisas comuns do condomínio de 1,205%, ficando vinculadas a essa unidade, as vagas de garagem n° 059, 060, 321 e 322, localizadas no subsolo. **Matrícula: 96.607 do Cartório de Registro de Imóveis do Guarujá/SP. ÔNUS:** A **PENHORA** do bem encontra-se às fls. 233/234 dos autos; Consta, no **R.05, ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** do imóvel desta matrícula em favor do Banco Bradesco S/A, CNPJ: 60.746.918/0001-12; Consta na **AV.07 e AV.8**, que houve consolidação da propriedade em favor do Banco Bradesco S/A e, conseqüentemente, a quitação da dívida dos devedores fiduciários, pela ausência de licitantes no leilão extrajudicial realizado; **Consta dos autos, fls. 21/25 e 251/253, informação de que os executados ingressaram com ação declaratória e anulatória, autos n. 1004657-90.2014.8.26.0223, da 1ª Vara Cível do Foro da Comarca do Guarujá/SP, objetivando a declaração de nulidade da consolidação da propriedade da AV.07 e AV.8 em favor do credor fiduciário, bem como do leilão extrajudicial realizado. A referida ação foi julgada procedente, com trânsito em julgado, sendo declarada a nulidade do leilão extrajudicial realizado, bem como, da consolidação da propriedade em favor da credora fiduciária, retornando à vigência o contrato de financiamento firmado.** **CONTRIBUINTE<sup>1</sup> n°:** 3-1404-001-041; em pesquisa realizada em agosto de 2022, há **débitos fiscais** no valor total de R\$ 338.134,19. **DEPOSITÁRIO:** Atual possuidor. **Avaliação:** R\$1.200.000,00, em dezembro de 2021.

<sup>1</sup> [https://scimpmgsp.geometrus.com.br/mvia2\\_boletos/lista](https://scimpmgsp.geometrus.com.br/mvia2_boletos/lista).

**Débito da ação: R\$ 264.789,52**, em fevereiro de 2022, 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](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<sup>2</sup>; 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.

---

<sup>2</sup> Conforme decisão de fls.352/354: "O interessado em adquirir o bem penhorado em prestações poderá apresentar: I) até o início da primeira etapa, proposta por valor não inferior ao da avaliação; ii) até o início da segunda etapa, proposta por valor que não seja inferior a 50% do valor de avaliação atualizado."

**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 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, 25 de agosto de 2022.

**Dr. Ricardo Fernandes Pimenta Justo**

Juiz de Direito