

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: 1000107-18.2015.8.26.0223 - Despesas Condominiais.

EXEQUENTE: VIVIANE CONDOMÍNIO EDIFÍCIO, CNPJ: 57.738.528/0001-80, na pessoa de seu representante legal;

EXECUTADO: JOSÉ DE OLIVEIRA PONTES, CPF: 204.041.407-00;

INTERESSADOS:

- **OCUPANTE DO IMÓVEL;**
- **PREFEITURA DO GUARUJÁ/SP;**
- **MARIA APARECIDA DE OLIVEIRA PONTES**, CPF: 493.974.001-34;
- **NEW LIFE ADMINISTRADORA DE BENS PRÓPRIOS LTDA.**, CNPJ: 11.860.857/0001-06, na pessoa de seu representante legal;
- **RUBENS ARB VIOLA**, CPF: 060.718.078-16;
- **2ª VARA DO TRABALHO DE GUARUJÁ/SP**, processo nº 1000746-74.2016.5.02.0302;
- **2ª VARA DO TRABALHO DE SÃO VICENTE**, processo nº 0162600-25.2005.5.02.0482.

1º LEILÃO: Início em **10/05/2024**, às **16:00hs**, e término em **13/05/2024**, às **16:00hs**. **LANCE MÍNIMO: R\$ 976.499,30**, atualizado pela Tabela Prática do TJ/SP, para março de 2024. Não havendo lance, seguirá sem interrupção ao:

2º LEILÃO: Início em **13/05/2024**, às **16:01hs**, e término em **03/06/2024**, às **16:00hs**. **LANCE MÍNIMO: R\$ 488.249,65**, correspondente a **50%** do valor da avaliação atualizado.

DESCRIÇÃO DO BEM: APARTAMENTO Nº 51(COBERTURA), LOCALIZADO NA COBERTURA OU 6º PAVIMENTO DO EDIFÍCIO VIVIANE, SITUADO A RUA JOSÉ DA SILVA RAINHO Nº 38, NO LOTEAMENTO JARDIM LAS PALMAS, NESTA CIDADE, MUNICÍPIO E COMARCA DE GUARUJÁ-SP, CONTENDO A ÁREA ÚTIL DE 252,27 METROS QUADRADOS, a área comum de 34,825 metros quadrados, encerrando área total construída de 287,095 metros quadrados, correspondendo-lhe uma fração/ ideal de 7,03692% no terreno e demais coisas comuns do condomínio, confrontando, de quem da Rua José da Silva Rainho olhar para o mesmo, na frente com o recuo da construção do edifício na referida Ruas do lado direito com o recuo lateral direito da construção do edifício do lado esquerdo com o apartamento nº 52, vazio, -hall de circulação do pavimento e recuo da construção do edifício; e, nos fundos com o recuo de fundos da construção do edifício, cabendo-lhe a direito de uso de uma vaga na garagem de uso comum do condomínio, localizada no andar térreo, para a guarda de um automóvel de passeio, em lugar indeterminado e não numerado com auxílio de manobrista.

Matrícula: 70.508 do Cartório de Registro de Imóveis de Guarujá/SP.

ÔNUS: A PENHORA do bem encontra-se às fls. 159 e 179 com retificação as fls. 718 dos autos. Consta, no **R.05**, transmissão da propriedade por compra e venda a New Life Administradora de Bens Próprios Ltda. Consta, na **R.6, ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA**, constituída por de New Life Administradora de Bens Próprios Ltda., CNPJ: 11.860.857/0001-06 em favor de Rubens Arb Viola, CPF: 060.718.078-16. Consta, no **R.7**, o registro da aquisição da propriedade do bem em favor de José de Oliveira Pontes e sua esposa, Maria Aparecida de Oliveira Pontes, conforme decisão exarada nos autos n. 1000746-74.2016.5.02.0302, da 2ª Vara do Trabalho do

Guarujá/SP. Consta, na **AV.8 e AV.09 PENHORA e INDISPONIBILIDADE** derivada dos autos nº 1000746-74.2016.5.02.0302 da 2ª Vara do Trabalho de Guarujá/SP. Consta, na **AV.10, INDISPONIBILIDADE** derivada dos autos nº 0162600-25.2005.5.02.0482 da 2ª Vara do Trabalho de São Vicente. Consta dos autos, fls. 387 e 761, **PENHORA NOS ROSTOS DOS AUTOS** derivados dos autos nº 1000746-74.2016.5.02.0302 da 2ª Vara do Trabalho de Guarujá/SP. Consta dos autos, fls. 789, **PENHORA NO ROSTO DO AUTOS** derivada do processo nº 0162600-25.2005.5.02.0482 da 2ª Vara do Trabalho de São Vicente/SP. **Não consta dos autos informação a respeito da subsistência do financiamento com garantia de alienação fiduciária registrado no R.6, ante ao registro do R.7, nem sobre eventual saldo devedor, sendo ônus do arrematante a verificação perante ao credor fiduciário. Eventual regularização do bem é de responsabilidade do arrematante.**

CONTRIBUINTE¹ nº: 1.0141.013.033; Em pesquisa realizada em 01/04/2024, há **débitos fiscais** no valor total de R\$ 310.559,28. **DEPOSITÁRIO:** José De Oliveira Pontes, CPF: 204.041.407-00, o executado.

Avaliação: R\$ 700.000,00, em fevereiro de 2018.

Débito da ação: R\$ 247.765,44, em janeiro de 2020, 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.

¹ <https://scimpmgsp.geometrus.com.br/da91/debitos>

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 ARREMATACÃO: **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, 01 de abril de 2024.

Dr. Ricardo Fernandes Pimenta Justo

Juiz de Direito