

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.hastavip.com.br, com base nos termos deste **EDITAL DE LEILÃO**:

Processo nº 0002665-24.2008.8.26.0223 - Ação de Cobrança de Despesas Condominiais.

Exequente: ASSOCIAÇÃO MIRANTE DA ENSEADA, CNPJ: 52.247.509/0001-37, na pessoa de seu representante legal;

Executado: MARCOS PABLO LENCZNER, CPF: 009.110.089-50.

Interessados:

- **OCUPANTE DO IMÓVEL;**
- **PREFEITURA DE GUARUJÁ/SP**, CNPJ: 44.959.021/0001-04, na pessoa do seu representante legal;
- **2ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE GUAXUPÉ-MG**, processo nº 331/97;
- **2ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE GUARUJÁ/SP**, processo nº 821/97;
- **SERVIÇO DE ANEXO FISCAL**, processo nº 46843/09 e apenso 22191/12.

1º Leilão

Início em **21/06/2024**, às **16:00hs**, e término em **24/06/2024**, às **16:00hs**.



LANCE MÍNIMO: R\$ 478.679,00, atualizado pela Tabela Prática do TJ/SP, para abril de 2023.

Caso não haja lance, seguirá sem interrupção ao:

2º Leilão

Início em **24/06/2024**, às **16:01hs**, e término em **15/07/2024**, às **16:00hs**.



LANCE MÍNIMO: R\$ 239.339,50, correspondente a **50%** do valor da avaliação atualizado.

Descrição do Bem

UM TERRENO CONSTITUÍDO PELOS LOTES Nº 05 E 06, DE QUADRA 13, DO LOTEAMENTO DENOMINADO JARDIM TRÊS MARIAS, NO DISTRITO E COMARCA DE GUARUJÁ, em continuação do quinhão 02, medindo 23,50ms de frente para a Rua XVI, por 21,00ms de frente aos fundos do lado direito, confrontando com o lote 04, do outro lado mede 23,50ms confrontando com o lote 07, tendo os fundos a mesma medida de frente, confrontando com os lotes 27 e 28, encerrando a área de 525,00ms².

Informações do Laudo de Avaliação (fls. 175/206): Terreno sem benfeitorias.

Matrícula: 19.719 do Cartório de Registro de Imóveis de Guarujá/SP.

ÔNUS: A **PENHORA** do bem encontra-se às fls. 202 dos autos, bem como na **AV. 06**. Consta na **R. 02 PENHORA**, derivada dos autos nº 331/97 da 2ª Vara Cível da Comarca de Guaxupé-MG. Consta na **AV. 03 PENHORA** derivada dos autos nº 821/97, da 2ª Vara Cível da Comarca de Guarujá/SP. Consta às fls. 343/348 **ARRESTO NO ROSTO DOS AUTOS**, processo nº 46843/09 e apenso 22191/12 em tramite no Serviço de Anexo Fiscal.

CONTRIBUINTE nº: 3-0067-021-000 e 3-0067-020-000; em pesquisa realizada em outubro de 2023, **há débitos fiscais** em dívida ativa no valor total de R\$ 94.545,61. **DEPOSITÁRIO:** Marcos Pablo Lenczner.

Avaliação: R\$ 250.000,00, em dezembro de 2012.

Débito da ação: R\$ 416.860,68, em novembro de 2021, a ser atualizado até a data do efetivo pagamento.

1

Obrigações e débitos

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 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

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): As propostas para pagamento parcelado devem atender aos requisitos da lei e ser enviadas antes do início de cada pregão para o Leiloeiro, no e-mail contato@hastavip.com.br, para serem analisadas pelo MM. Juízo.

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**.

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 arrependimento 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.hastavip.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 imóvel penhorado até a presente data.

Eu, _____, diretor(a), conferi.



Guarujá/SP, 17, outubro de 2023.

Dr. Ricardo Fernandes Pimenta Justo

Juiz de Direito