

## 1ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE GUARUJÁ/SP

O Dr. **THOMAZ CORREIA FARQUI**, 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](http://www.hastavip.com.br), com base nos termos deste **EDITAL DE LEILÃO**:

**PROCESSO nº: 1007669-05.2020.8.26.0223** - Execução de Título Extrajudicial – Despesas Condominiais

**EXEQUENTE: CONDOMÍNIO EDIFÍCIO SAINT THOMAS 2**, CNPJ 07.481.076/0001-25, na pessoa do seu representante legal;

**EXECUTADOS: CETAL CONSTRUÇÕES LTDA**, CNPJ 53.028.593/0001-60, na pessoa de seu representante legal;

### INTERESSADOS:

- **PREFEITURA DE GUARUJÁ/SP;**
- **2º Ofício Judicial da Comarca de Guarujá-SP**, processo nº 1041/89;
- **1ª Vara do Trabalho de Guarujá-SP – TRT 2ª Região.** (processo nº 0070000-29.1994.5.02.0301);

**1º Leilão**

Início em 22/07/2024, às 16:30hs, e término em 25/07/2024, às 16:30hs.



**LANCE MÍNIMO:** R\$ 666.230,24, atualizados pela Tabela Prática do TJ/SP, para abril de 2024.

Caso não haja lance, seguirá sem interrupção ao:

**2º Leilão**

Início em 25/07/2024, às 16:31 hs, e término em 15/08/2024, às 16:30 hs.



**LANCE MÍNIMO:** R\$ 333.115,12, correspondente a 50% do valor da avaliação atualizado.

**Descrição do Bem**

**APARTAMENTO Nº. 54, LOCALIZADO NO 4º ANDAR OU 5º PAVIMENTO DO BLOCO "B", DO EDIFÍCIO SAINT THOMAS, SITUADO A RUA MARIA MARTHA ARRUDA ESTEFNO Nº 679, NA DIVISA DOS LOTEAMENTOS JARDIM BELMAR E JARDIM SANTA GENOVEVA, NESTA CIDADE, MUNICÍPIO E COMARCA DE GUARUJÁ-SP,** contendo a área útil de 115,18m<sup>2</sup>, a área comum de 49,23m<sup>2</sup>, a área total de 164,41m<sup>2</sup>, correspondendo-lhe no terreno e demais coisas de uso comum a fração ideal de 2,8525% do todo, cabendo o direito de uso de duas vagas na garagem coletiva do edifício, localizada no subsolo e andar térreo, indeterminadas e pela ordem de chegada.

**Matrícula n.º:** 80.000 do Cartório de Registro de Imóveis de Guarujá/SP.

**ÔNUS:** A **PENHORA** do bem encontra-se à fl. 160 dos autos. Consta, na **AV. 1, 3 e R. 6 PENHORA** derivada dos autos do processo nº 1.041/89-II, em trâmite na 2ª Vara e Cartório do 2º Ofício Judicial da Comarca de Guarujá/SP. Consta, na **Av. 7 INDISPONIBILIDADE DE BENS** derivada dos autos do processo nº 0070000-29.1994.5.02.0301 em trâmite na • 1ª Vara do Trabalho de Guarujá-SP – TRT 2ª Região.

**CONTRIBUINTE:** 3-0160-001-022; em pesquisa realizada em maio de 2024, **verificou-se a existência de débitos fiscais** no valor de R\$ 62.877,84. **DEPOSITÁRIO:** O possuidor do bem;

**Avaliação:** R\$ 650.000,00, em 05 de junho de 2023, fl. 176.

**Débito da ação:** R\$ 17.181,94, em fevereiro de 2023, a ser atualizado até a data da arrematação.

## 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](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, 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](mailto: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**.

**Acordo ou remição:** Na hipótese de acordo ou remição após a alienação, o Leiloeiro fará jus à comissão de 5% sobre o valor da arrematação. (art. 7º, § 3º da Res. CNJ nº 236/2016).

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](http://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, 27 de maio de 2024.

**Dr. Thomaz Correa Farqui**

Juiz de Direito