



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE ITANHAÉM
FORO DE ITANHAÉM
3ª VARA

Avenida Rui Barbosa, 867, ., Centro - CEP 11740-000, Fone: (13)
 3422-1215, Itanhaém-SP - E-mail: itanhaem3@tjsp.jus.br
Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

**EDITAL DE LEILÃO ELETRÔNICO PARA CONHECIMENTO DE INTERESSADOS
 E INTIMAÇÃO DO REQUERIDO**

Processo Digital nº: **0004057-15.2018.8.26.0266**
 Classe: Assunto: **Cumprimento de sentença - Direitos / Deveres do Condômino**
 Exequente: **Condomínio Residencial Estrella Del Mar**
 Executado: **Fernando Gagliardi**

EDITAL - 1ª E 2ª LEILÃO DO BEM ABAIXO DESCRITO, CONHECIMENTO DE EVENTUAIS INTERESSADOS NA LIDE E INTIMAÇÃO DO RÉU FERNANDO GAGLIARDI, expedido nos autos da ação de Cumprimento de sentença - Direitos / Deveres do Condômino movida por CONDOMÍNIO RESIDENCIAL ESTRELLA DEL MAR em face de FERNANDO GAGLIARDI, PROCESSO Nº 0004057-15.2018.8.26.0266

O(A) MM. Juiz(a) de Direito da 3ª Vara, do Foro de Itanhaém, Estado de São Paulo, Dr(a). RAFAEL VIEIRA PATARA, na forma da Lei, etc.

FAZ SABER a todos quanto este edital virem ou dele conhecimento tiver e possa interessar, nos termos do art. 882 e seguintes do Código de Processo Civil e regulamentado pelo provimento CSM nº 1625/2009 do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, que será realizado leilão público pelo portal DH LEILÕES site www.dhleiloes.com.br PROCESSO nº: 0004057-15.2018.8.26.0266 – CUMPRIMENTO DE SENTENÇA EXEQUENTE: CONDOMÍNIO RESIDENCIAL ESTRELLA DEL MAR (CPF nº 11.737.021/0001-00) EXECUTADO: FERNANDO GAGLIARDI (CPF nº 218.182.688-92) INTERESSADOS: PREFEITURA MUNICIPAL DE ITANHAÉM, (CNPJ 46.578.498/0001-75); MIRELLA ADRIANO VILLAS BOAS, (CPF 439.336.238-12); JULIANA GARCIA, (CPF nº 345.700.348-37); LAURA GARCIA GAGLIARDI, (CPF 473.158.408-69). DATAS - 1ª PRAÇA ocorrerá a partir de 05 de Agosto de 2025 às 14h00min e se encerrará em 12 de Agosto de 2025, às 14h00min. Não havendo lance igual ou superior ao valor de avaliação nos três dias subsequentes ao início da 1ª Praça, a 2ª PRAÇA seguir-se-á sem interrupção, iniciando-se em 12 de Agosto de 2025, às 14h01min e se encerrará em 02 de Setembro de 2025, às 14h00min. O valor mínimo para venda em 2ª Praça corresponderá a 50% (cinquenta por cento) do valor da avaliação judicial atualizada. O sistema estará disponível para recepção de lances com, no mínimo, 5 (cinco) dias de antecedência do início do leilão (art. 11, da Resolução 236/2016 do CNJ e 887, § 1º do CPC). DESCRIÇÃO DO BEM – DIREITOS QUE O EXECUTADO POSSUI DERIVADOS DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA SOBRE o Imóvel: A unidade autônoma a ser construída, designada como Casa nº 47, do Condomínio Residencial Estrella Del Mar, situado na Rua André Ruzsicska, com entrada principal pela Rua Telmo Diz, onde esta localizada a portaria do condomínio, no município de Itanhaém, contendo no Pavimento térreo de: garagem, sala com varanda, hall interno, escada de acesso ao pavimento superior, uma suíte, lavabo, cozinha, área de serviço e área coberta com W.C. e no Pavimento Superior de: hall interno, três suítes, sendo uma com varanda e mezanino, possuía a área privativa de 202,88m², a área comum

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE ITANHAÉM****FORO DE ITANHAÉM****3ª VARA**

Avenida Rui Barbosa, 867, ., Centro - CEP 11740-000, Fone: (13)

3422-1215, Itanhaém-SP - E-mail: itanhaem3@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

de 4,34m² e área total construída de 207,22m². confrontará pela frente com a alameda das anchovas, de quem da referida alameda olha, pelo lado direito com a Casa 48, pelo lado esquerdo com a Casa 46 e pelos fundos com Casa 54. Terá seu terreno exclusivo que mede 12,00m de frente para a Alameda das Anchovas, por 25,00m da frente aos fundos de ambos os lados, tendo nos fundos a mesma medida da frente, encerrando uma área exclusiva de 300,00m², correspondendo-lhe a fração ideal de 405,15m² ou 1,15% do todo do terreno e demais partes comuns do condomínio. CONTRIBUINTE nº N/C. MATRÍCULA – 216.382-47 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Itanhaém/SP. AVALIAÇÃO DO BEM - R\$ 2.100.000,00 (dois milhões e cem mil reais), de acordo com a avaliação de fls. 230 em janeiro de 2023 e R\$ 2.338.511,74 (dois milhões, trezentos e trinta e oito mil, quinhentos e onze reais e setenta e quatro centavos) atualizado até maio de 2025. DÉBITO DA DEMANDA PROCESSUAL – R\$ 164.376,66 (cento e sessenta e quatro mil, trezentos e setenta e seis reais e sessenta e seis centavos), em janeiro de 2023. A atualização dos débitos vencidos e vincendos compete ao Exequente disponibilizar nos autos. ÔNUS – Consta na Av. 01 Penhora Exequenda. Fls. 326-327 penhora no rosto dos autos derivada da Vara do Trabalho de Itanhaém, autos nº 0012599-38.2017.5.15.0064. Observação: II) Conforme consta nas fls. 386 dos autos, sobre o bem constam débitos de IPTU no importe de R\$ 56.475,15 (cinquenta e seis mil quatrocentos e setenta e cinco reais e quinze centavos) até dezembro de 2024. MEAÇÃO - Nos termos do Art. 843, do Código de Processo Civil, tratando-se de penhora de bem indivisível, o equivalente à quota-parte do coproprietário ou do cônjuge alheio à execução recairá sobre o produto da alienação do bem. É reservada ao coproprietário ou ao cônjuge não executado a preferência na arrematação do bem em igualdade de condições. DO CONCURSO DE CREDORES - Os débitos que recaiam sobre o bem, seja de natureza tributária (IPTU/ITR), propter rem (condomínio), serão sub-rogados no valor da arrematação, (art. 130, caput e parágrafo único, do CTN, c/c com o art. 908, § 1º, do CPC e art. 1.345 CC), sendo o imóvel transferido ao arrematante livre de débitos e ônus anteriores à arrematação. CONDIÇÕES E OBRIGAÇÕES DO ARREMATANTE - O bem será vendido no estado de conservação em que se encontra, sem garantia, constituindo ônus, o interessado deverá verificar suas condições antes das datas designadas para o leilão, bem como dúvidas e dívidas pendentes sobre o bem e não descritas neste edital (arts. 9º Provimento 1625/2009 - CSM/TJSP e 18º da Resolução 236/2016 - CNJ). Correrão por conta do arrematante todas as providências e despesas necessárias para a transmissão da propriedade dos imóveis, bem como as despesas necessárias para a desocupação dos imóveis e a efetiva imissão na posse. CONDIÇÕES DE VENDA - O leilão eletrônico será conduzido pelo Leiloeiro Oficial DANIEL HAMOUI, através do portal DH LEILÕES www.dhleiloes.com.br. Os interessados em ofertar lances deverão se cadastrar previamente pelo site do Leilão Judicial Eletrônico, com no mínimo 24hs (vinte e quatro horas) de antecedência da data designada para início do leilão, aceitar os termos e condições informados e enviar os seguintes documentos: I – Pessoa Física: RG ou outro documento oficial com foto, CPF/ME, comprovante de endereço e certidão de casamento, se casado for; II – Pessoa Jurídica: Contrato Social com as últimas alterações, comprovante de endereço, documentos pessoais do sócio (RG ou outro documento oficial com foto e CPF/ME) ou procuração do representante. Os cadastros ficam sujeitos à conferência de identidade em


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE ITANHAÉM
FORO DE ITANHAÉM
3ª VARA

Avenida Rui Barbosa, 867, ., Centro - CEP 11740-000, Fone: (13) 3422-1215, Itanhaém-SP - E-mail: itanhaem3@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

banco de dados oficiais. O sistema estará disponível para recepção de lances com, no mínimo, 5 (cinco) dias de antecedência da data marcada para o 1º leilão (art. 11, da Resolução 236/2016 do CNJ e art. 887, § 1º do CPC). Não havendo lances no 1º leilão, seguir-se-á, sem interrupção, o 2º leilão que ficará aberto para recebimento de lances, durante o período mínimo de 20 dias posteriores à data de sua abertura. Caso sejam ofertados lances nos 3 (três) minutos finais dos leilões, o sistema prorrogará a disputa por mais 3 (três) minutos para que todos os participantes tenham a oportunidade de enviar novos lances (arts. 11, 12 e 14 do Provimento 1625/2009 - CSM/TJSP, 21 e 22 da Resolução 236/2016 CNJ). Durante a alienação, os lances deverão ser oferecidos diretamente no sistema e imediatamente divulgados on-line, de modo a viabilizar a preservação do tempo real das ofertas. Não será admitido lances remetidos via e-mail (Art. 15 do Prov. CSM n. 1625/2009). Com a comprovação efetiva do pagamento integral do valor da arrematação e da comissão do Leiloeiro será lavrado o auto de arrematação para expedição da carta de arrematação do bem imóvel, com o respectivo mandado de imissão na posse (art. 901, §1º do Código de Processo Civil e art. 20 do Provimento nº 1625/2009 CSM/TJSP). Não sendo efetuado o depósito da oferta, o Leiloeiro comunicará imediatamente o fato ao Juízo, informando também os lances imediatamente anteriores para que sejam submetidos à apreciação do Juízo, sem prejuízo da aplicação de sanções legais (art. 897, do Código de Processo Civil e art. 21 do Provimento nº 1625/2009 CSM/TJSP). Se o exequente arrematar o bem e for o único credor, não estará obrigado a exibir o preço, mas, se o valor do bem exceder ao seu crédito, depositará, dentro de 3 (três) dias, a diferença, sob pena de tornar-se sem efeito a arrematação, e, nesse caso, realizar-se-á novo leilão, à custa do exequente (art. 892, §1º, do Código de Processo Civil).

PAGAMENTO E RECIBO DE ARREMATAÇÃO: o pagamento da arrematação poderá ser feito à vista ou parcelado: I - À VISTA: através de guia de depósito judicial emitida pelo leiloeiro no dia útil seguinte após o término do leilão. O lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado (art. 895, § 7º, do Código de Processo Civil). II - PARCELADO: para pagamento nesta modalidade, o interessado deverá apresentar até o início do leilão, se possível, sua proposta por escrito, que deverá indicar: a) - SINAL: pelo menos 25% (vinte e cinco por cento) do valor do lance à vista, em 24h (vinte e quatro horas) a contar da finalização do leilão; b) - PRAZO: o saldo remanescente poderá ser parcelado em até 30 (trinta) meses; c) - MODALIDADE: somente será admitido o pagamento das parcelas em guia de depósito judicial vinculada ao processo; d) - GARANTIA: até a quitação do pagamento, o imóvel arrematado ficará gravado com hipoteca; e) - INDEXADOR DE CORREÇÃO MONETÁRIA: o saldo remanescente deverá ser corrigido por índice monetário. III - PROPOSTA CONDICIONAL: Caso o bem não seja vendido durante o 1º e 2º leilão, fica desde já autorizada a captação de propostas por valor não inferior a 50% (cinquenta por cento) da avaliação, pelo prazo máximo de 30 dias a contar do encerramento do 2º leilão.

COMISSÃO DO LEILOEIRO - Fixada em 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, não se incluindo no valor do lance, conforme disposto no Provimento CSM 1625/2009, com as alterações dadas pelo Provimento CSM 2319/15. O pagamento será feito através de depósito bancário e o comprovante deverá ser imediatamente encaminhado pelo endereço eletrônico juridico@dhleiloes.com.br. Havendo remição ou acordo, será


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE ITANHAÉM
FORO DE ITANHAÉM
3ª VARA

Avenida Rui Barbosa, 867, ., Centro - CEP 11740-000, Fone: (13) 3422-1215, Itanhaém-SP - E-mail: itanhaem3@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

devido ao Leiloeiro Oficial, o importe de 2% (dois por cento) sobre o valor da avaliação do imóvel, a ser pago pela parte que remiu ou que postulou o acordo. Havendo acordo ou pagamento da dívida, após a realização do leilão e arrematação será devido ao Leiloeiro Oficial, o importe de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, a ser pago pela parte executada. Em todos os casos o pagamento será feito através de depósito bancário e o comprovante deverá ser imediatamente encaminhado pelo endereço eletrônico juridico@dhleiloes.com.br. VISITAÇÃO – Desde que autorizada a visitação, a mesma deverá ser agendada com o Leiloeiro através do e-mail contato@dhleiloes.com.br, ficando autorizado o acompanhamento com oficial de justiça e força policial, se necessário. Em caso de imóvel desocupado, também fica autorizado o Leiloeiro a se fazer acompanhar por chaveiro, para abertura da porta que estiver trancada. Igualmente, ficam autorizados os funcionários do Leiloeiro, devidamente identificados, a obter diretamente, material fotográfico para inseri-lo no portal do Leiloeiro, a fim de que os licitantes tenham pleno conhecimento das características do bem. DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS - Pessoalmente, perante este Ofício, onde tramita a presente ação ou pelo endereço eletrônico juridico@dhleiloes.com.br INTIMAÇÕES - Nos termos do Art. 889, inciso I, do Código de Processo Civil, ficam as partes EXEQUENTE: CONDOMÍNIO RESIDENCIAL ESTRELLA DEL MAR (CPF nº 11.737.021/0001-00). EXECUTADO: FERNANDO GAGLIARDI (CPF nº 218.182.688-92). INTERESSADOS: PREFEITURA MUNICIPAL DE ITANHAÉM, (CNPJ 46.578.498/0001-75); MIRELLA ADRIANO VILLAS BOAS, (CPF 439.336.238-12); JULIANA GARCIA, (CPF nº 345.700.348-37); LAURA GARCIA GAGLIARDI, (CPF 473.158.408-69). E QUAISQUER OUTROS INTERESSADOS ACERCA DA REALIZAÇÃO DESTE CERTAME, ficando intimados do Leilão se não encontrados através do presente edital, suprida assim a exigência contida no parágrafo único do art. 889 do Código de Processo Civil. Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei. Impedir, perturbar ou fraudar arrematação judicial; afastar ou procurar afastar concorrente ou licitante, por meio de violência, grave ameaça, fraude ou oferecimento de vantagem constitui crime (art. 359, do Código de Penal); suscitar vício infundado com o objetivo de ensejar a desistência da arrematação é considerado ato atentatório à dignidade da Justiça (art. 903, §6º, do Código de Processo Civil), passível, em qualquer um dos casos, das penalidades previstas em lei, sem prejuízo da responsabilidade por perdas e danos, ao pagamento de multa de 20% (vinte por cento) do valor atualizado do bem.. Itanhaém, aos 27 de maio de 2025. Dr. Rafael Vieira Patara Juiz de Direito.

**DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/2006,
CONFORME IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA**