

Edital de 1º e 2º leilão de bem imóvel e para intimação de Anália Cristina Pereira Ramos, Wellington Santos Ramos, Maria Emília Brandão Monte Pires, Danúbio Monte Pires e Helio César Alcará, bem como da credora hipotecária Itau S/A Crédito Imobiliário e da terceira interessada Fazenda do Município de Guarujá, expedido nos autos da ação em fase de Cumprimento de Sentença, que lhe requer Condomínio Edifício Adriana. Processo nº 0222672-44.2002.8.26.0100

O Dr. Luiz Gustavo Esteves, Juiz de Direito da 11ª Vara Cível do Foro Central Cível de São Paulo, do Estado de São Paulo, na forma da lei, etc...

Faz Saber que a Leiloeira Oficial, Sra. Aline Souza Flores, JUCESP 1218, levará a leilão público para venda e arrematação, no local e hora descritos no site, com transmissão pela internet e disponibilização imediata no portal de leilões eletrônicos, www.leilaobrasil.com.br.

Do início e encerramento do Leilão: Início do 1º leilão em 23/05/2025 às 10:22 horas e encerramento do 1º leilão em 26/05/2025 às 10:22 horas, em não havendo lance igual ou superior ao valor da avaliação atualizada para a data supra, seguir-se-á sem interrupção o 2º leilão que se encerrará em 20/06/2025 às 10:22 horas, não sendo aceito lances inferiores a 50% do valor da avaliação atualizada pelos índices do TJ-SP para a data da abertura do leilão, que deverá ser efetuado diretamente no sistema gestor através da internet.

Bem: O Apartamento nº 25, localizado no 2º andar ou 3º pavimento do Condomínio Edifício Adriana, situado a Rua Olympia Sampaio nº 59, no loteamento denominado Parque da Enseada, na Cidade, Município, e Comarca de Guarujá/SP, contendo a área útil de 86,70m², a área comum de 54,80m² encerrando a área de 141,50m², correspondendo-lhe a fração ideal de 3,467% no terreno e demais coisas comuns do condomínio, confrontando de quem do hall de circulação do pavimento olha para o mesmo, na frente com o referido hall, recuo da construção

e poço de iluminação e ventilação, do lado direito com o apartamento final "6" do andar, do lado esquerdo com o recuo lateral esquerdo do edifício, e nos fundos com o recuo de fundos do edifício, cabendo-lhe o direito a uma vaga na garagem coletiva, localizada no andar térreo do edifício, em lugar indeterminado e não numerado. Débitos informados pela Prefeitura Municipal: R\$ 269.083,34 (novembro/2022). Débito exequendo de R\$198.184,77, para setembro/2024, referente a Honorários Advocatícios, com preferência a todos demais, inclusive tributário, ante a sua natureza alimentar, conforme decisão de fl. 1.058. Consta as fls. 1447/1449 que conforme Ata de Assembleia, às fls. 1.047/1.048, o condomínio exequente concederá desconto de 100% dos débitos condominiais em atraso até a data da arrematação, ou seja, o adquirente responde pelos débitos condominiais apenas a partir da arrematação. Consta ainda que conforme fls. 1.218/1.254, não será de responsabilidade do arrematante encargos tributários, porquanto aquisição originária, sub-rogando-se aqueles no preço após o pagamento da verba alimentar e preferencial. Se não houver SALDO suficiente permanecerão como encargos dos executados. Consta por fim O Condomínio requereu às fls. 1378/1380 que fossem excluídos débitos fiscais, especialmente dos anos 2002, 2003, 2004, 2008, 2009, 2010, 2011, 2012, 2013, 2015, 2016 e 2017, pedido negado pela r. decisão de fls. 1401 e 1429, sendo interposto Agravo de Instrumento sob número 2098318-81.2023.8.26.000, Relator Des. Andrade Neto, C. 32ª Câmara, ao qual foi negado provimento pelo V. Acórdão de fls. 1457/1462, datado de 24/11/2023, com ressalva de discussão em ação própria. Pendem Recursos Especiais, ora em exame de admissibilidade, tanto da Municipalidade, quanto do Condomínio. Contribuinte Municipal nº 3.0406.008.011. Matrícula nº 42.923 do CRI de Guarujá/SP. Ônus: Consta na Av.1, a hipoteca do imóvel em favor de Itaú S/A Crédito Imobiliário. Consta na Av.3, a penhora do imóvel pelo processo nº 0222672-44.2002.8.26.0100 da 11ª Vara Cível do Foro Central Cível de São Paulo.

Avaliação R\$ 344.690,05 (setembro/2024).

Quem pode ofertar lances: É permitido a todos interessados fazer lances diretamente no sistema gestor, desde que, cadastrado e habilitado com no mínimo 24 horas que antecedem o encerramento do leilão, exceto os que se enquadrem no art. 890 do CPC ainda que cadastrados e habilitados no sistema.

Da Prorrogação do Leilão: Sobrevindo lance a menos de três minutos para o encerramento, o sistema prorrogará automaticamente por mais três minutos sucessivamente para que todos tenham as mesmas chances.

Da Comissão: A comissão da leiloeira será de 5% sobre o valor da arrematação, não estando incluída no valor da arrematação e deverá ser paga diretamente à Leiloeira.

Da Adjudicação: Condicionada aos termos do art. 876 e 892, §1º do código de processo civil.

Do pagamento: O arrematante terá o prazo de 24 horas para efetuar o pagamento da arrematação e da comissão.

Do pagamento parcelado: O parcelamento da arrematação dar-se-á nos termos da Lei; não sendo aceitos valor inferior a 25% do valor do lance ofertado para pagamento e vista e prazo superior a 30 parcelas mensais e consecutivas, Artigo 895, §2º, §7º e §8º, todos do CPC, Artigo 14 e 22 da Resolução 236/2016 do CNJ e artigo 264 da NSCGJ 16/2025 compreendendo a ampla divulgação e transparência necessárias ao judiciário; podendo o interessado ofertar "Real Time dentro do Auditório Virtual", valor e quantidade de parcelas diferente para cada lance ofertado. As guias para pagamento das parcelas mensais deverão ser geradas pelo próprio arrematante diretamente no site do Tribunal. O interessado deverá atentar para o disposto nos demais parágrafos do artigo 895 quanto ao valor da parcela mensal,

do vencimento, das garantias, da atualização mensal das parcelas vincendas e da decisão exarada pelo MM. Juiz nos autos.

Das Garantias: Os bens serão vendidos em caráter "ad corpus", e no estado em que se encontram, cabendo exclusivamente ao interessado fazer a verificação inclusive processual antes de ofertar lances; ressaltando que as visitas nem sempre é possível uma vez que na maioria das vezes os bens se encontram na posse do executado.

Responsabilidade outras: Correrão por conta exclusiva do arrematante as despesas gerais relativas à desmontagem, transporte e transferência patrimonial dos bens arrematados, exceto os que se enquadrem no art. 130, § único do CTN e art. 908, § 1º do código de processo civil.

O Tema 1134 do Superior Tribunal de Justiça (STJ) define que o arrematante de um imóvel em leilão não é responsável por débitos tributários anteriores à arrematação.

Caberá também ao arrematante juntar comprovantes, solicitar as baixas de gravames e outras restrições que recaiam sobre o bem arrematado diretamente ao órgão competente.

Recursos: Dos autos não consta recursos ou causa pendente de julgamento.

Da Carta de arrematação: A carta de arrematação será expedida pelo MM. Juiz nos termos dos art. 901 e 903 do código de processo civil.

Dúvidas e Esclarecimentos: pessoalmente perante o 11º Ofício Cível, ou no escritório da Leiloeira Oficial, Avenida Paulista nº 2421, 2º andar, SP - Capital, ou ainda, pelo telefone (55 11) 3965-0000 / Whats App (55 11) 95662-5151, e e-mail: atendimento@leilaobrasil.com.br.

Ficam os executados, bem como eventuais interessados, INTIMADOS das designações supra, caso não sejam localizados para as intimações pessoais, será o edital "por extrato", afixado e publicado na forma da

lei, Provimento CGJ nº 32/2018, art. 428.1.2, e art. 887, §2º do CPC.

São Paulo, 02/04/2025