Edital de 1° e 2° 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 n° 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](http://www.leilaobrasil.com.br/).

Do início e encerramento do Leilão: Início do 1° leilão em 23/05/2025 às 10:22 horas e encerramento do 1° 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 2° 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 n° 25, localizado no 2° andar ou 3° pavimento do Condomínio Edifício Adriana, situado a Rua Olympia Sampaio n° 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 n° 3.0406.008.011. Matrícula n° 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 n° 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 enceramento, 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, §1° 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, §2°, §7° e §8°, 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 visitações 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, § 1° 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 11° Ofício Cível, ou no escritório da Leiloeira Oficial, Avenida Paulista n° 2421, 2° andar, SP - Capital, ou ainda, pelo telefone (55 11) 3965-0000 / Whats App (55 11) 95662-5151, e e-mail: [atendimento@leilaobrasil.com.br](mailto: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 n° 32/2018, art. 428.1.2, e art. 887, §2° do CPC. São Paulo, 02/04/2025