

## EDITAL DE ALIENAÇÃO POR INICIATIVA PARTICULAR

O(a) Doutor(a) Ricardo Fernandes Pimenta Justo, Juiz(a) de Direito da 1ª Vara Cível da Comarca do Guarujá - SP, nos termos dos arts. 879 e seguintes do Código de Processo Civil e Resolução 236/16 do Conselho Nacional de Justiça, faz saber a todos que será realizado Leilão Judicial Eletrônico do(s) bem(ns) abaixo descrito, que será(ão) vendido(s) no estado em que se encontra(m) e os lances serão captados, exclusivamente, conforme contido no presente edital e na plataforma eletrônica [www.webleiloes.com.br](http://www.webleiloes.com.br).

### INFORMAÇÕES PROCESSUAIS

**PROCESSO Nº** 1000107-18.2015.8.26.0223

**AÇÃO:** Procedimento Comum Cível

**EXEQUENTE(s):** Condomínio Edifício Viviane

**EXECUTADO(s):** Jose de Oliveira Pontes

**TERCEIRO(s):** Maria Aparecida de Oliveira Pontes; Cleide Farinha Shimizu; Luiz Mitsuru Shimizu; New Life Administradora de Bens Proprios Ltda; Rubens Arb Viola; Prefeitura Municipal de Guarujá

**DÉBITO DOS AUTOS:** R\$247.765,44 (janeiro/2020) - Fls. 398.

**PENHORA NO ROSTO DOS AUTOS:** Penhora no Rosto dos Autos (processo nº 1000746-74.2016.5.02.0302) - 2ª Vara do Trabalho de Guarujá; Penhora no Rosto dos Autos (processo nº 0162600-25.2005.5.02.0482) - 2ª Vara do Trabalho de São Vicente.

**RECURSOS PENDENTES DE JULGAMENTO:** Nada consta.

### BEM(NS) PENHORADO(S)

**DESCRIÇÃO DO BEM:** APARTAMENTO Nº 51 (COBERTURA), LOCALIZADO NA COBERTURA OU 6º PAVIMENTO DO EDIFÍCIO VIVIANE, SITUADO A RUA JOSÉ DA SILVA RAINHO Nº 38, NO LOTEAMENTO JARDIM LAS PALMAS, NESTA CIDADE, MUNICÍPIO E COMARCA DE GUARUJÁ-SP, CONTENDO A ÁREA ÚTIL DE 252,27 METROS QUADRADOS, a área comum de 34,825 metros quadrados, encerrando área total construída de 287,095 metros quadrados, correspondendo-lhe uma fração/ ideal de 7,03692% no terreno e demais coisas comuns do condomínio, confrontando, de quem da Rua José da Silva Rainho olhar para o mesmo, na frente com o recuo da construção do edifício na referida Ruas do lado direito com o recuo lateral direito da construção do

edifício do lado esquerdo com o apartamento nº 52, vazio, – hall de circulação do pavimento e recuo da construção do edifício; e, nos fundos com o recuo de fundos da construção do edifício, cabendo-lhe a direito de uso de uma vaga na garagem de uso comum do condomínio, localizada no andar térreo, para a guarda de um automóvel de passeio, em lugar indeterminado e não numerado com auxílio de manobrista. Contribuinte nº 1.0141.013.033.

**PROPRIEDADE OU DIREITOS:** Propriedade.

**MATRÍCULA IMOBILIÁRIA:** 70.508 - CRI de Guarujá/SP.

**ÔNUS:** R.6 Alienação Fiduciária em favor de Rubens Arb Biola; AV.08 Penhora (processo nº 1000746-74.2016.5.02.0302); AV.09 Indisponibilidade (processo nº 1000746-74.2016.5.02.0302); AV.10 Indisponibilidade (processo nº 0162600-25.2005.5.02.0482). R.10 Arrematação (processo nº 1000746-74.2016.5.02.0302); R.12 Hipoteca Judicial (1000746-74.2016.5.02.0302).

**OBSERVAÇÃO:** A arrematação efetivada nos autos da Reclamação Trabalhista nº 1000746-74.2016.5.02.0302 que deu origem aos registros R.11 e R.12, restou anulada, tendo referida anulação sido confirmada pelo E. TRT da 2ª Região no julgamento do Agravo de Petição interposto (fls. 944-953). No entanto, não houve a devida regularização da matrícula do imóvel com o cancelamento dos registros referidos.

**IMPOSTOS, MULTAS E TAXAS:** Constan débitos tributários no importe de R\$352.414,08 (setembro/2025). Necessária a intimação do órgão competente para que informe o valor atualizado de eventual débito.

**VALOR DE AVALIAÇÃO:** R\$700.000,00 (fevereiro/2018) - Fls. 177.

**VALOR DE AVALIAÇÃO ATUALIZADO:** R\$1.042.612,34 (setembro/2025), que será atualizado à época da alienação, conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP, no auto de arrematação.

---

### DA ALIENAÇÃO PARTICULAR

**DATA:** De 20/10/2025 às 14:01 até 23/03/2026 às 14:00, com lance mínimo de **50% (cinquenta por cento)** do valor de avaliação.

**DO CONDUTOR:** Tiago Tessler Blecher.

**CONDIÇÕES DE VENDA:** O(s) bem(ns) será(ão) vendido(s) no estado de conservação em que se encontra(m), sem qualquer garantia, cabendo ao interessado verificar suas condições previamente às datas marcadas para as alienações judiciais eletrônicas.

**COMO PARTICIPAR:** Os interessados em participar deverão se cadastrar no site [www.webleiloes.com.br](http://www.webleiloes.com.br) e enviar os documentos exigidos. Os lances deverão ser ofertados exclusivamente pela plataforma. Sobrevindo novo lance nos três minutos antecedentes ao termo final da Alienação Judicial eletrônica, o horário de fechamento do pregão será prorrogado por mais três minutos e sinalizado para que todos os usuários interessados tenham oportunidade de ofertar novos lances.

**PAGAMENTOS:** O arrematante efetuará o pagamento referente ao(s) bem(ns) arrematado(s) através de guia de depósito judicial no prazo de até 24 (vinte e quatro) horas a contar do encerramento da praça, que será encaminhada por esse leiloeiro via e-mail em favor do Juízo responsável. Será devido ao leiloeiro/gestor, comissão no importe de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, a ser paga pelo arrematante diretamente ao leiloeiro/gestora. A comissão devida não está inclusa no valor do lance.

**PARCELAMENTO:** O arrematante pode pedir por escrito o parcelamento do valor da arrematação nos termos do artigo 895, incisos I e II, CPC, sendo de pelo menos 25% do valor do lance à vista e o restante parcelado em até 30 (trinta) meses. Neste requerimento escrito e endereçado ao Juízo, o interessado deverá apresentar as prestações (observado o requisito do artigo 895, § 1º, CPC), a modalidade, o indexador de correção monetária (artigo 895, § 2º, CPC), a garantia oferecida (artigo 895, § 1º, CPC) e as condições de pagamento do saldo devedor (artigo 895, § 2º, CPC). A proposta de pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado (art. 895, §7º do CPC).

**DOS DÉBITOS:** Os débitos fiscais e tributários que recaiam sobre o bem serão sub-rogados no produto da arrematação (artigo 130, caput e § único, do CTN). Todos os atos necessários à expedição da Carta de Arrematação, registro, recolhimento do ITBI, imissão na posse e demais medidas relativas à formalização da aquisição do bem serão de inteira responsabilidade do arrematante, nos termos do art. 901, caput, §§ 1º e 2º, e art. 903, ambos do Código de Processo Civil.

**DO INADIMPLEMENTO:** Em caso de inadimplemento ou desistência imotivada do arrematante/proponente, será aplicada multa moratória de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, em favor da leiloeira, sem prejuízo das sanções determinadas pelo MM. Juízo da causa. A leiloeira poderá emitir título de crédito para cobrança, encaminhá-lo a protesto e promover a execução, nos termos do art. 39 do Decreto nº 21.981/32, além de possibilitar a inclusão do arrematante nos órgãos de proteção ao crédito.

**PROPOSTAS:** Caso o bem não seja vendido durante o 1º e 2º leilão, fica desde já autorizada a captação de propostas pelo prazo de 10 dias a contar do encerramento do 2º leilão, e submetidas à apreciação do MM. Juiz.

**MEÇÃO:** 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.

**SUSTAÇÃO/CANCELAMENTO:** Nos termos do art. 7º, § 3º da Resolução nº 236/2016 do CNJ, caso a(s) praça(s) seja(m) cancelada(s) ou suspensa(s) após a publicação do edital, especialmente em razão de pagamento da dívida, remição ou acordo entre as partes, será devido o reembolso das despesas devidamente comprovadas nos autos, inclusive a comissão do leiloeiro, fixada em 5% sobre o valor pago para satisfação da execução, a ser paga pelo(a) executado(a). Na hipótese de pagamento da dívida, remição ou celebração de acordo entre as partes após a arrematação, será devida, em favor do leiloeiro, comissão correspondente a 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação. O ressarcimento, de responsabilidade exclusiva do executado, poderá ser garantido por meio de penhora sobre o próprio bem levado à praça, em caso de inadimplemento.

**INTIMAÇÃO/PUBLICAÇÃO DO EDITAL:** Presumem-se intimadas a(s) partes e demais interessados por este edital, quando não se realizar efetivamente no endereço constante dos autos e/ou na pessoa de seus procuradores (sendo dispensada a intimação pessoal), valendo o presente como Edital de Intimação de Hasta Pública, nos termos dos arts. 274, § único e 889, § Único, ambos do CPC.

São Paulo, 19 de setembro de 2025.

---

**Dr. (a) Ricardo Fernandes Pimenta Justo**

Juiz (a) de Direito