

## EDITAL DE LEILÃO JUDICIAL

O(a) Doutor(a) Gustavo Gonçalves Alvarez, D. Juiz(a) de Direito da 3ª Vara Cível da Comarca de 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** 1006872-24.2023.8.26.0223

**AÇÃO:** Execução de Título Extrajudicial - Despesas Condominiais

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

**EXECUTADO(s):** Mônica Paula Garcia Martins

**TERCEIRO(s):** Marcio Ribeiro Martins (cônjuge); Prefeitura Municipal de Guarujá/SP

**DÉBITO DOS AUTOS:** R\$97.836,87 (novembro/2025) - Fls. 396/397.

**PENHORA NO ROSTO DOS AUTOS:** Nada consta.

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

### BEM(NS) PENHORADO(S)

**DESCRIÇÃO DO BEM:** Apartamento no. 111, localizado no 11ª andar ou 13ª pavimento do EDIFÍCIO CARTAGENA, situado na Rua Waibo Chammas nº 41, no loteamento denominado Vila Alzira, nesta cidade, município e comarca de Guarujá-SP., possuindo a área útil de 110,42m2, a área comum de 69,61m2, encerrando a área total construída de 180,03m2, correspondendo-lhe uma fração ideal de terreno e das demais partes e coisas comuns do condomínio de 3,7706% do todo, cabendo o direito de uso de uma vaga na garagem coletiva do edifício localizada, parte no sub-solo, com 22 (vinte e duas) vagas e parte no andar térreo, com 04 (quatro) vagas, individuais e indeterminadas, destinadas ao estacionamento de veículos de passeio. **Contribuinte nº 1-0025-006-021.**

**PROPRIEDADE OU DIREITOS:** Propriedade.

**MATRÍCULA IMOBILIÁRIA:** 90.698 - CRI de Guarujá/SP.

**ÔNUS:** AV.06 Indisponibilidade (Registro n.º 9.908 do Livro de Comunicação de Indisponibilidade de Bens); AV.8 Indisponibilidade (Registro n.º 9.993 do Livro de Comunicação de Indisponibilidade de Bens); AV.9 Indisponibilidade (Registro n.º 9.994 do Livro de Comunicação de Indisponibilidade de Bens); AV.10 Indisponibilidade (Registro n.º 10.010 do Livro de Comunicação de Indisponibilidade de Bens); AV.12 Indisponibilidade (Registro n.º 10.090 do Livro de Comunicação de Indisponibilidade de Bens); AV.13 Indisponibilidade (processo n.º 10017098520175020710); AV.16 Indisponibilidade (processo n.º 10009880720155020710); AV.18 Indisponibilidade (processo n.º 10006908320185020718); AV.19 Indisponibilidade (processo n.º 10009078520155020701); AV.20 Indisponibilidade (processo n.º 10000996020185020706); AV.21 Indisponibilidade (processo n.º 00017699320145020059); AV.22 Indisponibilidade (processo n.º 10021019520175020719); AV.23 Indisponibilidade (proc. n.º 10010827920155020701); AV.24 Indisponibilidade (proc. n.º 10007970420165020717); AV.25 Indisponibilidade (proc. n.º 10019768420175020701); AV.26 Indisponibilidade (processo n.º 10015100520185020718); AV.27 Indisponibilidade (processo n.º 10015243920155020703); AV.28 Indisponibilidade (processo n.º 10010739620155020708); AV.29 Indisponibilidade (processo n.º 10017936020155020709); AV.31 Indisponibilidade (processo n.º 10011400520175020704); AV.32 Indisponibilidade (processo n.º 10008046320155020706); AV.33 Indisponibilidade (processo n.º 00017699320145020059); AV.35 Indisponibilidade (processo n.º 10020458320175020712); AV.36 Indisponibilidade (processo n.º 10017680420165020712); AV.37 Indisponibilidade (processo n.º 10001840820165020709); AV.38 Indisponibilidade (processo n.º 10011400520175020704); AV.39 Indisponibilidade (processo n.º 10001391720195020703); AV.40 Indisponibilidade (processo n.º 10004735920205020010); AV.41 Indisponibilidade (processo n.º 10012308520185020701); AV.42 Indisponibilidade (processo n.º 10016616620165020709); AV.43 Indisponibilidade (processo n.º 10008122220155020712); AV.44 Indisponibilidade (processo n.º 00017699320145020059); AV.46 Indisponibilidade (processo n.º 10021844520165020720); AV.47 Indisponibilidade (processo n.º 10001139720165020711); AV.48 Indisponibilidade (processo n.º 10018536320165020720); AV.49 Indisponibilidade (processo n.º 10003737920185020720); AV.50 Indisponibilidade (processo n.º 00004711420165050641); AV.51 Indisponibilidade (processo n.º 10004663420165020713); AV.52 Indisponibilidade (processo n.º 10018029520155020717); AV.53 Indisponibilidade (processo n.º 10017168120165020720); AV.54 Indisponibilidade (processo n.º 10004735920305020010); AV.55 Indisponibilidade (processo n.º 10001754920165020708); AV.56 Indisponibilidade (processo n.º 10004237420195020719); AV.57 Indisponibilidade (processo n.º 10010465520165020716); AV.58 Indisponibilidade (processo n.º 1002256-44.2016.5.02.0716); AV.59 Indisponibilidade (processo n.º 10012352420165020719); AV.60 Indisponibilidade (processo n.º 10014677620155020717); AV.61 Indisponibilidade (processo n.º 10019774820175020708); AV.62 Indisponibilidade (processo n.º 10012266820165020717); AV.63 Indisponibilidade (processo n.º 15105135220168260014); AV.64 Indisponibilidade (processo n.º 10018606720165020716);

AV.65 Indisponibilidade (processo n.º 10020458320175020712); AV.66 Indisponibilidade (processo n.º 10018029520155020717); AV.67 Indisponibilidade (processo n.º 00000357820145020004); AV.68 Indisponibilidade (processo n.º 10001139720165020711); AV.69 Indisponibilidade (processo n.º 10011750220165020703); AV.70 Indisponibilidade (processo n.º 10007653620155020716); AV.71 Ajuizamento de Ação Judicial (processo 1005807-85.2017.8.26.0002) - BANCO BRADESCO S/A; AV.72 Penhora (processo n.º 5005217-65.2018.4.03.6182) - FAZENDA NACIONAL; AV.73 Penhora (processo n.º 1001233-24.2016.5.02.0719) - SERGIO LUIS SATO.

**IMPOSTOS, MULTAS E TAXAS:** Constan débitos tributários até a data de confecção deste edital, inscritos em Dívida Ativa, no importe de R\$61.705,51 (novembro/2025), bem como débitos de IPTU referentes ao ano de 2025, no importe de R\$12.608,90 (novembro/2025). Necessária a intimação do órgão competente para que informe o valor atualizado de eventual débito.

**VALOR DE AVALIAÇÃO:** R\$613.000,00 (dezembro/2024) - Fls. 300/320.

**VALOR DE AVALIAÇÃO ATUALIZADO:** R\$639.332,44 (novembro/2025), que será atualizado à época da alienação, conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP, no auto de arrematação.

---

## DO LEILÃO

**1ª PRAÇA:** De 20/01/2026 às 14:00 até 22/01/2026 às 14:00, valor igual ou superior ao da avaliação;

**2ª PRAÇA:** De 22/01/2026 às 14:01 até 11/02/2026 às 14:00 mínimo de **50% (cinquenta por cento)** do valor de 1ª Praça.

**DO CONDUTOR:** O leilão será conduzido pelo Leiloeiro Oficial 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).

**CONCURSO DE CREDORES E DEMAIS DISPOSIÇÕES:** Em caso de arrematação, os débitos que recaem sobre o bem de natureza "propter rem", sub-rogam-se sobre o respectivo preço (Art. 908, §§ 1º e 2º do CPC e Art. 130, parágrafo único do CTN).

**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.

**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.

**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, 05 de dezembro de 2025.

---

**Dr. (a) Gustavo Gonçalves Alvarez**

Juiz (a) de Direito