

EDITAL DE 1ª E 2ª PRAÇAS DE LEILÃO JUDICIAL ELETRÔNICO

3ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE GUARULHOS

EDITAL de 1ª e 2ª Praças de Leilão Judicial Eletrônico do bem abaixo descrito, bem como para intimação do Executado RICARDO FERNANDEZ FERNANDEZ, CPF/MF nº 075.700.578-05, estando revel no processo; dos terceiros interessados JOÃO CARLOS COLOMBO, CPF/MF nº 114.746.338-70 e REGINA MARIA FERNANDEZ COLOMBO, CPF/MF nº 129.624.258-79; da PREFEITURA DE GUARULHOS, CNPJ nº 46.319.000/0001-50 e demais interessados, extraído dos autos do CUMPRIMENTO DE SENTENÇA - CONDOMÍNIO EM EDIFÍCIO, processo nº 0023132-98.2020.8.26.0224 (Processo Principal nº 1041215-87.2016.8.26.0224), que tramita perante a 3ª Vara Cível do Foro da Comarca de Guarulhos, requerida por CONDOMÍNIO EDIFÍCIO HILAL E JABBOUR, CPNJ/MF nº 01.776.361/0001-97.

A **Dra. Adriana Porto Mendes**, MMª Juíza de Direito, na forma da Lei, **faz saber** a todos que virem ou tiverem conhecimento do presente Edital, que, com fundamento nos artigos 886 a 903 do Código de Processo Civil, bem como nos artigos 246 a 280 das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo - NSCGJ e demais legislações aplicas à espécie, através do sistema Gestor de Alienação Eletrônica, **PRÓ-JUD LEILÕES**, hospedado no endereço eletrônico www.projudleiloes.com.br e sob condução do **Leiloeiro Público Oficial, Sr. Carlos Campanhã**, inscrito na JUCESP sob nº 1.053, levará a público Leilão Judicial, ou seja, a público pregão de venda e arrematação, pelo maior lance, o bem a seguir descrito:

Bem: O APARTAMENTO Nº 401, localizado no 4º andar, do “Edifício Hilal e Jabbour”, situado na Rua Alberto Bento Hinoto, nº 148, antigamente na, Rua dos Japoneses, nº 390, esquina com a Rua da Penha, na Vila Macedo, perímetro urbano deste Distrito, Município e Comarca de Guarulhos, Estado de São Paulo, com área útil de 105,2825ms²., área de garagem de 20,70ms²., (duas vagas), área comum de 48,2905ms²., e uma área construída total de 174,273ms²., correspondendo-lhe uma fração ideal do terreno de 2,187544% ou 31,599729. Descrição do Imóvel: 02 (dois) banheiros, sala, área de serviço, cozinha e 03 (três) dormitórios. O condomínio possui portão automático, interfone, recepção, elevadores, salão de festas, churrasqueira, playground, academia e sala de jogos. **Matrícula:** nº 106.198 do 2º Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de Guarulhos - SP. **Contribuinte Municipal** SQL nº 084.41.13.0363.01.013. **Ônus/Gravames ativos: AV.03** – Averbada o PROTESTO CONTRA A ALIENAÇÃO DE BENS, extraída dos autos da ação nº 1126730-45.2014.8.26.0100, que tramita perante a 7ª Vara da Família e Sucessões do Foro Central Cível da Comarca de São Paulo – SP; **AV.04** – Averbada a PENHORA extraída dos autos da Execução Civil nº 1090246312014, que tramita perante a 7ª Vara Família e Sucessões da Comarca de São Paulo – SP; **AV.05** – Averbada a INEFICÁCIA DA ALIENAÇÃO registrada sob número 02, extraída dos autos da Ação de Procedimento Ordinário – Espécies de Contrato sob nº 0025337-52.2010.8.26.0224, que tramita perante 7ª Vara Cível da Comarca de Guarulhos – SP; **AV.06** – Averbada a PENHORA exequenda. **Débito de IPTU:** R\$ 16.668,35 em aberto, atualizado até outubro/2024. **Avaliação:** R\$ 541.465,87 atualizada até setembro/2024, que será atualizada até a data do início do leilão pela Tabela Prática do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo. **Avaliação original:** R\$ 537.000,00 realizada em maio/2024. **Débito da Ação/Condomínio:** R\$ 245.069,81 atualizado até outubro/2024, que

será atualizado até a data do leilão. **Recursos:** Não constam nos autos recursos pendentes de julgamento. **Situação:** Desocupado, conforme reconhecido pela decisão de fls. 232/234.

Da Praça eletrônica: A 1ª praça terá início no dia **16 de dezembro de 2024 às 12:00hs** e se estenderá por 03 (três) dias, encerrando-se no dia **19 de dezembro de 2024, às 12:00hs**. Não havendo oferta de lances, seguir-se-á, sem interrupção, a 2ª praça, que se encerrará no dia **30 de janeiro de 2025, às 12:00hs**.

Do Valor Mínimo: Na 1ª praça, o valor mínimo para a venda do bem praceado será o valor da avaliação judicial que será atualizado pela tabela prática do Tribunal de Justiça de São Paulo até a data do início da hasta pública. Na 2ª praça, o valor mínimo para a venda corresponderá a **60% (sessenta por cento)** do valor da avaliação atualizado. **Do Pagamento:** O arrematante deverá efetuar o pagamento do preço do bem arrematado, no prazo de até 24 (vinte e quatro) horas após o encerramento da praça, através de depósito judicial vinculado ao processo fornecido pelo Leiloeiro. **Da Comissão do Leiloeiro:** O arrematante deverá pagar ao Leiloeiro/Gestor, a título de comissão, o valor correspondente a 5% (cinco por cento) sobre o preço de arrematação do bem, que não está incluso no valor do lance, através de depósito diretamente ao Leiloeiro. **Do Parcelamento:** O interessado em adquirir o bem em prestações, poderá apresentar: **(i)** até o início da primeira etapa, proposta por escrito não inferior ao valor da avaliação atualizada; **(ii)** até o início da segunda etapa, proposta por escrito que não seja por valor inferior a **60% (sessenta por cento)** da avaliação atualizada, ou 80% do valor de avaliação atualizado, caso se trate de imóvel de incapaz. Nos termos do artigo 895 do Código de Processo Civil, as propostas conterão, em qualquer hipótese, oferta de pagamento de pelo menos vinte e cinco por cento do valor do lance à vista e o restante parcelado em até 30 (trinta) meses, garantido por caução idônea, quando se tratar de móveis, e por hipoteca do próprio bem, quando se tratar de imóveis. A Apresentação de propostas não suspenderá o leilão, bem como o lance à vista sempre prevalecerá sobre a proposta parcelada. Deverão ser observadas as demais regras do referido artigo da Lei processual. A comissão de 5% devida ao Leiloeiro/Gestor não poderá ser incluída no parcelamento e deverá ser paga à vista diretamente ao Leiloeiro. **Do Direito de Preferência:** Nos termos do art. 843, § 1º do Código de Processo Civil, é reservado ao coproprietário, ou ao cônjuge não executado, o exercício do direito de preferência na arrematação do bem em igualdade de condições com o arrematante, que deve ser manifestado por escrito diretamente ao Leiloeiro até o final do leilão. **Da Remição (pagamento):** **(i)** Se o executado ou qualquer interessado, após a publicação do edital, compor-se ou quitar o débito total ou parcialmente antes da data da praça ou em seu curso, será devida as despesas efetuadas pelo Gestor de Alienação Eletrônica. **(ii)** Se a remição ocorrer após a realização da hasta pública positiva, será devida a comissão integral fixada em juízo, nos termos do §3º, do artigo 7º, da Resolução nº 236/2016, do Conselho Nacional de Justiça. **Das Despesas:** Os bens serão vendidos no estado de conservação em que se encontram, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas. Correrão por conta do arrematante as despesas e os custos relativos à desmontagem, transporte, desocupação e quaisquer outros custos provenientes de sua aquisição, tais como registro da Carta de Arrematação, taxas, emolumentos, averbações, imposto de transmissão ITBI etc. **Dos Débitos:** O arrematante arcará com os débitos pendentes que recaiam sobre o bem, exceto os decorrentes de débitos fiscais e tributários conforme o artigo 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional, observando, ainda, que em caso de débitos condominiais (que

possuem natureza propter rem) estes ficam sub-rogados no preço da arrematação. **Das Demais Condições:** (i) Tratando-se de penhora sobre bem indivisível, o equivalente à quota-parte do coproprietário ou cônjuge alheio à execução recairá sobre o produto da alienação do bem, observada a limitação em relação às hipóteses do artigo 843, §2º do Código de Processo Civil. (ii) Se o exequente arrematar a coisa, não estará obrigado a exibir (depositar) o preço, salvo se exceder ao crédito atualizado, caso em que depositará a diferença em três dias, bem como a comissão do leiloeiro, que não é considerada despesa processual, sob pena de ineficácia da arrematação e nova alienação eletrônica às suas expensas. (iii) O presente Edital e toda documentação relativa ao presente certame estão disponíveis no website www.projudleiloes.com.br. **Da Legislação:** A Alienação Judicial Eletrônica obedecerá ao disposto na legislação vigente aplicável à espécie, notadamente ao disposto nos artigos 886 a 903 do Código de Processo Civil, nos artigos 246 a 280 das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo - NSCGJ e do Decreto nº 21.981/32. **Da Supervisão e Responsabilidade do Leilão Judicial:** O público Leilão Judicial será realizado somente por meio eletrônico, através do Sistema Gestor hospedado em www.projudleiloes.com.br e sob condução do Leiloeiro Público Oficial Carlos Campanhã, inscrito na JUCESP sob nº 1.053. **Como Participar:** O interessado em participar do Leilão deverá se cadastrar previamente no website www.projudleiloes.com.br, fazer o envio da documentação requerida e requerer habilitação específica para este leilão. **Da oferta de Lances:** Durante o pregão eletrônico, os lances deverão ser oferecidos diretamente no sistema gestor do Leiloeiro, hospedado no endereço eletrônico em www.projudleiloes.com.br. Sobrevindo lances nos três últimos minutos, antecedentes ao término do Leilão, o horário de fechamento do Leilão será prorrogado por mais 03 (três) minutos e sinalizado para que todos os usuários habilitados tenham a oportunidade de ofertar novos lances. Transcorridos 03 (três) minutos do último lance o Leilão será encerrado e este declarado o vencedor. Não serão aceitas ofertas de lances via telefone, fax, e-mail, carta, ou qualquer outra forma que não seja no próprio sistema on-line. **Informações:** Maiores esclarecimentos poderão ser obtidos pessoalmente na sede da **PRÓ-JUD LEILÕES** ou através de e-mail: contato@projudleiloes.com.br ou ainda pelo telefone nº 11-2892-8648 e via whatsapp/ celular nº 98366-4084. **Intimações:** Ficam intimados os Executados e as demais pessoas descritas no início do presente Edital, que será afixado e publicado na forma da lei e do provimento acima citados, notadamente o Parágrafo Único do artigo 889 do Código de Processo Civil, que preceitua que “se o Executado for revel e não tiver advogado constituído, não constando dos autos seu endereço atual ou, ainda, não sendo ele encontrado no endereço constante do processo, a intimação considerar-se-á feita por meio do próprio edital de leilão”.

Dra. Adriana Porto Mendes

Juíza de Direito