

4ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE GUARUJÁ - SP

EDITAL DE LEILÃO e de intimação do executado **PIO LIBERO BATINI e interessado(s) titulares de domínio AMILCAR FARID YAMIN e MARILENE ROCHA YAMIN, compromissário comprador EXPOR IMÓVEIS LTDA.** O (a) Dr. (a) **MARCELO MACHADO DA SILVA**, MM.(a). Juiz (a) de Direito da 4ª Vara Cível da Comarca de Guarujá-SP, na forma da lei,

FAZ SABER, aos que o presente Edital de Leilão do(s) bem(ns), virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, que por este Juízo processam-se os autos da Execução de Título Extrajudicial – **Processo nº 4004291-34.2013.8.26.0223** - ajuizado por **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO COSTA SMERALDA** em face do(s) referido(s) executado(s) e que foi designada a venda do(s) bem(ns) descrito(s) abaixo, de acordo com as regras expostas a seguir:

DO LEILÃO: Os lances serão captados por MEIO ELETRÔNICO, através do portal GRUPO LANCE - www.grupolance.com.br, o **1º Leilão** terá início no dia **07/04/2025 às 00:00**, e terá encerramento no dia **10/04/2025 às 14:53** (ambas no horário de Brasília); não havendo lance superior ou igual ao valor de avaliação, seguir-se-á, sem interrupção, o **2º Leilão** que se estenderá em aberto para captação de lances e se encerrará em **29/04/2025 às 14:53 (ambas no horário de Brasília)**, sendo vendido os bem(ns) pelo maior lance ofertado, desde que igual ou acima de **50% do valor de avaliação atualizada**.

CONDIÇÕES DE VENDA: Os bem(ns) será(ão) vendido(s) 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.

DO CONDUTOR DO LEILÃO: O Leilão será conduzido pelo leiloeiro **GILBERTO FORTES DO AMARAL FILHO, JUCESP Nº 550**, leiloeiro pelo Sistema **GRUPO LANCE - www.grupolance.com.br**, devidamente habilitado neste E. Tribunal.

DÉBITOS: Constatam débitos de dívida ativa no valor de **R\$ 2.167.442,53 (03/2025)**. Constatam débitos dos autos/condomínio no valor de **R\$ 305.043,23 (04/2024-fls.326)**. A hasta/leilão será precedida pelas regras contidas no artigo 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional (Art. 130. Os créditos tributários relativos a impostos cujo fato gerador seja a propriedade, o domínio útil ou a posse de bens imóveis, e bem assim os relativos a taxas pela prestação de serviços referentes a tais bens, ou a contribuições de melhoria, sub-rogam-se na pessoa dos respectivos adquirentes, salvo quando conste do título a prova de sua quitação, Parágrafo único. No caso de arrematação em hasta pública, a sub-rogação ocorre sobre o respectivo preço).

DOS PAGAMENTOS: O arrematante deverá efetuar o pagamento do preço do bem arrematado, no prazo de até 24 horas após o encerramento do leilão através de guia de depósito judicial que será emitida e enviada por esse Leiloeiro através de e-mail em favor do Juízo responsável. O arrematante também deverá efetuar o pagamento da COMISSÃO no importe de 5% (cinco por cento) sobre o preço de arrematação ao Leiloeiro no prazo de até 24 horas após o encerramento do leilão. A comissão devida ao Leiloeiro não está incluída no valor do lance e não será devolvida, salvo se a arrematação for desfeita por determinação judicial ou por razões alheias à vontade do arrematante.

DO PARCELAMENTO: Os interessados poderão ofertar proposta de pagamento parcelada através do portal **GRUPO LANCE - www.grupolance.com.br** nos termos do art. 895 do



Código de Processo Civil. Em qualquer hipótese a oferta de pagamento deverá ser de pelo menos 25% do valor do lance à vista e o restante parcelado em até 30 (trinta) meses. A proposta de pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre a proposta de pagamento parcelado.

COPROPRIETÁRIOS: Na existência de mais proprietário(s) do(s) bem(ns) penhorado(s), às regras para a venda judicial serão regidas pelo Código de Processo Civil, nos exatos termos do artigo 843, § 1º e 2º.

DESOCUPAÇÃO: Correrão por conta exclusiva do arrematante as despesas gerais relativas à desmontagem, transporte e transferência patrimonial dos bens arrematados (artigo 24 do Provimento).

DO INADIMPLEMENTO: O LANCE É IRRETRATÁVEL, não será permitida a desistência. De acordo com o artigo 358 do Código Penal: impedir, perturbar ou fraudar arrematação judicial; afastar ou procurar afastar concorrente ou licitante, por meio de violência, grave ameaça, fraude ou oferecimento de vantagem: Pena - detenção de dois meses a um ano, ou multa, além da pena correspondente à violência. Neste caso, o participante estará sujeito à responsabilização civil e criminal.

SUSTAÇÃO POR REMIÇÃO DA EXECUÇÃO/ACORDO: Se o(s) executado(s), após a apresentação do edital, pagar a dívida ou realizar acordo antes de alienado(s) o(s) bem(ns), ficará(ão) obrigado(s) a arcar com o ressarcimento de todas as despesas, devidamente comprovadas nos autos, especialmente, mas não limitando, a comissão 2,5% sobre o valor de avaliação do(s) bem(ns) ao Leiloeiro/Gestora, nos termos do art. 7º, § 3º da Resolução do CNJ 236/2016. O ressarcimento será devido somente pelo executado, com possibilidade de penhora do mesmo bem levado à praça, caso não seja pago o percentual devido.

DA PUBLICAÇÃO: A publicação deste edital supre eventual insucesso das notificações pessoais e dos respectivos patronos.

AUTO DE ARREMATÇÃO: Assinado o auto pelo juiz, pelo arrematante e pelo leiloeiro, a arrematação será considerada perfeita, acabada e irretroatável, ainda que venham a ser julgados procedentes os embargos do executado ou a ação autônoma de que trata o § 4º deste artigo, assegurada a possibilidade de reparação pelos prejuízos sofridos (Art. 903, CPC/15). Nos moldes do art. 20 do Prov. 1625/2009, o auto de arrematação somente será assinado pelo Juiz de Direito após a efetiva comprovação do pagamento integral do valor da arrematação e da comissão. Em caso de não pagamento, aplicar-se-á o disposto no artigo 21 do Provimento.

RELAÇÃO DE BEM(NS):

LOTE 1:

DESCRIÇÃO: DIREITOS DO CONTRATO DE COMPRA E VENDA DO APARTAMENTO Nº 111, localizado no 11º andar do Edifício Verona, que faz parte integrante do empreendimento denominado CONDOMÍNIO COSTA SMERALDA, situado à Avenida General Monteiro de Barros nº 1.030, no Jardim Astúrias, nesta cidade, município e comarca de Guarujá-SP, contendo a área útil de 231,04m², a área comum de 57,07m², perfazendo a área total de 288,11m², correspondendo-lhe no terreno a fração ideal de 1,588%, cabendo o direito de uso de uma vaga em local e indeterminado na garagem coletiva composta de vagas duplas e simples, localizadas no 1º, 2º e 3º subsolos e andar intermediário do



empreendimento. CONSTA NO AUTO DE AVALIAÇÃO: O imóvel está sem condições de habitação, não há piso, azulejos, metais e louças, e energia elétrica, aparentemente começaram uma reforma, e está só a estrutura, o valor da avaliação é pelo condomínio, localização e m2 (conf.fls.225). **Cadastro Municipal sob o nº 1-0008-006-059. Matriculado no CRI de Guarujá sob o nº 107.322. OBS: Consta na referida matrícula do bem, sob a AV.2, que a faixa de terreno do imóvel está localizada em área de marinha.**

DESCRIÇÃO COMERCIAL: Direitos do Apto., a.t 288,11m², a.ú 231,04m², Cond. Costa Smeralda, Guarujá-SP.

LOCALIZAÇÃO DO BEM: Avenida General Monteiro de Barros, 1030, apto. 111, Vila Luis Antônio, Guarujá-SP.

ÔNUS DO BEM: AV.02 TERRENO EM ÁREA DE MARINHA.

VALOR DA AVALIAÇÃO DO BEM: R\$ 950.000,00 (noventos e cinquenta mil reais) para fev/2020 (conf.fls.225).

VALOR ATUALIZADO DA AVALIAÇÃO: R\$ 1.285.506,09 (um milhão, duzentos e oitenta e cinco mil, quinhentos e seis reais e nove centavos) - para fev/2025 - atualizado conforme a Tabela Prática Monetária do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo TJ/SP.

Presumem-se intimadas as partes por este edital, quando não se realizar efetivamente no endereço constante dos autos, de acordo com o Art. 274, § único, do CPC. Nos termos do Art. 889, § único, do CPC, caso o(s) executado(s), cônjuges e terceiros interessados não sejam encontrados, intimados ou cientificados por qualquer razão das datas das praças, valerá o presente como EDITAL DE INTIMAÇÃO DE HASTA PÚBLICA. E, para que produza seus fins efeito de direito, será o presente edital, por extrato, afixado no átrio fórum no local de costume.

Marcelo Machado da Silva

MM^a. Juiz(a) de Direito da 4^a Vara Cível da Comarca de Guarujá - SP.

