



## **1ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE GUARUJÁ/SP**

**EDITAL DE LEILÃO** e de intimação dos executados **SERGIO KUBA DE ANDRADE** e **ANDREA CECILIA DE ARRUDA**. O (a) Dr. (a) **RICARDO FERNANDES PIMENTA JUSTO**, MM.(a). Juiz (a) de Direito da 1ª 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 Ação de execução de título extrajudicial – **Processo nº 1010263-21.2022.8.26.0223** - ajuizado por **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO GRÃO DE AREIA** 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](http://www.grupolance.com.br), o **1º Leilão** terá início no dia **17/03/2025 às 00:00**, e terá encerramento no dia **21/03/2025 às 17:50** (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 **28/04/2025 às 17:50 (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 atualizado**.

**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 destes autos no montante de **R\$ 12.246,32 para jun/2024 (confl.fls.343-344)**; Constatam débitos tributários sobre o bem no montante de **R\$ 112.410,39 (jan/25)**. Cabe ao interessado a verificação da existência de demais débitos incidentes sobre o imóvel. Os débitos fiscais e tributários conforme o artigo 130 parágrafo único, do Código Tributário Nacional ficam sub-rogados no preço da arrematação.

**DOS PAGAMENTOS:** O arrematante deverá efetuar os pagamentos do preço do bem arrematado e da comissão de 5% sobre o preço a título de comissão a GRUPO LANCE, no prazo de 24 horas após o encerramento da praça através de guia de depósito judicial em favor do Juízo responsável, ambas emitidas e enviadas por e-mail pelo Gestor. A comissão devida não está inclusa no valor do lance e não será devolvida, salvo determinação judicial.

**DO PARCELAMENTO:** Os interessados poderão ofertar proposta de pagamento parcelada através do sistema: [www.lancejudicial.com.br/www.grupolance.com.br](http://www.lancejudicial.com.br/www.grupolance.com.br), (i) até o início da primeira etapa, proposta por valor não inferior ao da avaliação; (ii) até o início da segunda etapa, proposta por valor que não seja inferior a 50% do valor de avaliação atualizado. Em qualquer caso, a proposta deverá observar os exatos termos do art. 895 do CPC.

**DESOCUPAÇÃO/RETIRADA:** Ficará a ônus do arrematante o procedimento para desocupação do imóvel, caso o mesmo esteja ocupado.

**RELAÇÃO DE BEM(NS):**

**LOTE 1:**

**DESCRIÇÃO: APARTAMENTO DE COBERTURA Nº 81**, localizado no 8º andar ou 10º pavimento do EDIFÍCIO GRÃO DE AREIA, situado à Rua Rosendo Amado nº 59, no Loteamento denominado Jardim Las Plamas, nesta cidade, município e comarca de GuarujáSP., possuindo a área útil de 123,98500m², a área de garagem de 64,79812m², a área comum de 86,59243m², encerrando a área total construída de 275,37555m², correspondendo-lhe uma fração ideal de terreno e das demais partes e coisas comuns do condomínio de 10,2768% do todo, cabendo ainda o direito de uso de 02 (duas) vagas, individuais e indeterminadas, na garagem coletiva localizada no sub-solo ou 1º pavimento do edifício, para o estacionamento de 02 (dois) veículos de passeio, pela ordem de chegada. **CONSTA NO AUTO DE AVALIAÇÃO: Conversei com o sr. Eduardo, síndico, que informou que o apartamento é de temporada e os proprietários não residem na comarca. Desta forma, não foi possível adentrar no apartamento a fim de verificar o estado de conservação do bem (conf.fl.181). Cadastrado na Prefeitura sob o nº 1-0035-064-015 (conf.AV.02). Matriculado no CRI da Cidade de Guarujá-SP sob nº 82.944.**

**ÔNUS DO BEM:**

**AV.9-AV.10** PENHORA expedida 2º Vara Cível de Indaiatuba-SP, proc. 1002600- 14.2020.8.26.0248; **AV.11-AV.12** PENHORA expedida nestes autos. **AV.13** ARRESTO expedido pela Vara do Trabalho de Indaiatuba-SP, proc. 0010053-58.2023.5.15.0077. **AV.14** INDISPONIBILIDADE DE BENS expedida pela Vara do Trabalho de Indaiatuba-SP, proc.00100535820235150077. **AV.15** PENHORA expedida pela Vara do Trabalho do Foro de Indaiatuba-SP, proc. 11538-64.2021.

PENHORA NO ROSTO DOS AUTOS expedida pela Vara do Trabalho de Indaiatuba-SP, proc. 0010053-58.2023.5.15.0077.

**VALOR DA AVALIAÇÃO DO BEM: R\$ 700.000,00 (setecentos mil reais), para maio/2023 (conf.fls.181), que será atualizado na data da alienação.**

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.

**Ricardo Fernandes Pimenta Justo**

MMª. Juiz(a) de Direito da 1ª Vara Cível da Comarca de Guarujá/SP