

**1ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE GUARUJÁ - SP**

**EDITAL DE LEILÃO** e de intimação da executada **ESPÓLIO ARLETE LEONARDO e interessado(s) credor hipotecário BANCO ITAÚ S.A.**. 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 Cobrança - Despesas Condominiais – **Processo nº 0020265-97.2004.8.26.0223** - ajuizado por **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO MIRANTE SANTA FÉ** 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 16:40** (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 16:40 (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 **DANIEL MELO CRUZ, JUCESP Nº 1125**, leiloeiro pelo Sistema **GRUPO LANCE** - [www.grupolance.com.br](http://www.grupolance.com.br), devidamente habilitado neste E. Tribunal.

**DÉBITOS:** **Constam débitos destes autos no montante de R\$ 4.349.285,42 (set/2023-fls.676). Constam débitos de Dívida Ativa no valor de R\$ 3.862.837,31 (jan/2025).** Os débitos fiscais tributários conforme artigo 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional, fica 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 ao GRUPO LANCE, no prazo de 24 horas após o encerramento da praça através de guia de depósito judicial, através de depósito em conta judicial no Banco do Brasil S/A, 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 parcelado através do sistema: [www.grupolance.com.br](http://www.grupolance.com.br) - interessado em adquirir o bem penhorado em prestações poderá apresentar: (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 hipótese a oferta de pagamento deverá ser de pelo menos 25% (vinte e cinco por cento) 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 as propostas de pagamento parcelado.

**DESOCUPAÇÃO:** Ficará a ônus do arrematante o procedimento para desocupação do



imóvel, caso o mesmo esteja ocupado.

**RELAÇÃO DE BEM(NS):**

**LOTE 1:**

**DESCRIÇÃO: APARTAMENTO Nº 8-A DUPLEX**, localizado parte no 8º andar ou 11º pavimento parte no 9º andar ou 12º pavimento, do Condomínio Mirante Santa Fé, Bloco "A" situado Rua Três nº 69, no loteamento Mirante Santa Fé, nesta cidade, município comarca de Guarujá-SP, possui área útil de 457,10ms<sup>2</sup>, área comum de 292,817/ms<sup>2</sup>, encerrando área total construída de 749,917ms<sup>2</sup>, correspondendo-lhe uma fração ideal de terreno de 6,5206% do todo; confrontando de quem da Rua "3" olhar para mesmo, na frente com recuo frontal de construção em relação referida via pública, pelos lados direito esquerdo com os recuos laterais direito esquerdo da construção, pelos fundos com recuo de fundos de construção; cabendo-lhe direito de 04 vagas individuais indeterminadas na garagem coletiva do edifício. CONSTA DA AVALIAÇÃO: Trata-se de um apartamento duplex, onde no 8º andar há uma ampla sala, 04 suítes com varanda, 01 lavabo, cozinha, área de serviço, quarto banheiro de empregada. No 9º andar, temos uma sala ampla com lareira, 01 suíte, 01 lavabo, 01 cozinha, quarto banheiro de empregada, 01 terraço com churrasqueira escada de acesso piscina (conf.fis.773). **Cadastrado pela Prefeitura Municipal de Guarujá sob 3-0681-001-008. Matriculado no CRI do Guarujá/SP sob o nº 69.322.**

**DESCRIÇÃO COMERCIAL:** Apto. Duplex, a.ú 457,10m<sup>2</sup>, 4 suítes, piscina, 04 vagas de garagem, Cond. Mirante Santa Fé, Guarujá-SP.

**LOCALIZAÇÃO DO BEM:** Rua Três, 69, apto. 8-A, Lot. Mirante Santa Fé, Cond. Mirante Santa Fé, Bloco A, Morro do Sorocotuba, Guarujá-SP.

**ÔNUS DO BEM:** R.7 HIPOTECA em favor do BANCO ITAÚ S.A. AV.8 INDISPONIBILIDADE expedida pelo 9º Ofício Cível da Comarca de São Paulo-SP, proc. 0001246-61.2019.8.26.0100.

**VALOR DA AVALIAÇÃO DO BEM:** R\$ 2.000.000,00 (dois milhões de reais) para abr/2014 (conf.fls.217).

**VALOR ATUALIZADO DA AVALIAÇÃO DO BEM:** R\$ 3.639.283,29 (três milhões, seiscentos e trinta e nove mil, duzentos e oitenta e três reais e vinte e nove centavos) para jan/2025 - que será atualizado conforme tabela prática monetária do 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.

Dr. (a) **Ricardo Fernandes Pimenta Justo**  
MM.(a). Juiz (a) de Direito da 1ª Vara Cível da Comarca de Guarujá-SP

