01ª Vara Cível do Foro de Guarujá – SP

EDITAL DE LEILÃO e de intimação dos executados **OSMAR JOÃO ABELHA**, bem como do credor fiduciário/titular de domínio **BRADESCO ADMINISTRADORA DE CONSÓRCIOS LTDA**, e terceira interessada **PREFEITURA MUNICIPAL DE GUARUJÁ**. O Dr. Ricardo Fernandes Pimenta Justo, MM. Juiz de Direito da 01ª Vara Cível do Foro de Guarujá – SP, na forma da lei,

FAZ SABER, aos que o presente Edital de Leilão do bem, virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, que por este Juízo processam-se os autos da Execução de Título Extrajudicial - **Processo nº 1000892-72.2018.8.26.0223** - em que o **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO PAOLA CONSTANZA**, move em face do referido executado, e que foi designada a venda do bem descrito abaixo, de acordo com as regras expostas a seguir:

DOS LEILÕES: Os lances serão captados por MEIO ELETRÔNICO, através do Portal www.grupolance.com.br, o **1º Leilão** terá início no dia **17/03/2025 às 00h**, e terá **encerramento no dia 21/03/2025 às 13h e 17min**; não havendo lance superior ou igual ao da avaliação, seguir-se-á, sem interrupção, ao **2º Leilão**, que se estenderá em aberto para captação de lances e se encerrará em **28/04/2025 às 13h e 17min (ambas no horário de Brasília)**; sendo vendido o bem pelo maior lance ofertado, desde que igual ou acima de **50% do valor da avaliação atualizada**.

CONDIÇÕES DE VENDA: 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.

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 Tribunal.

DÉBITOS: Consta débitos de dívida ativa no valor de **R\$ 76.034,50 (01/2025)**. Consta débitos dos autos/condomínio no valor de **R\$ 97.719,38 (01/2025 – fls.248)**. 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 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- o 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.

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

RELAÇÃO DO BEM: DIREITOS DECORRENTES DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA SOBRE O APARTAMENTO Nº 13, localizado no 1º andar ou 2º pavimento do Edifício Paola Constanza, situado à Avenida D. Pedro I nº 1.005, do Jardim Três Marias, nesta cidade, Município e Comarca de Guarujá-SP, contendo a área total construída vendável de 108,5207 metros quadrados, sendo uma área útil de 82,1000 metros quadrados e 26,4207 metros quadrados de área comum, correspondendo-lhe no terreno, uma porcentagem equivalentes a 35,8315 metros quadrados e nas demais partes e coisas de uso comum do condomínio, pertencendo-lhe uma cota parte ideal correspondente a 4,90% da totalidade, confrontando externamente, pela frente com o espaço da área de recuo do condomínio, anterior ao alinhamento da Avenida Dom Pedro I; do lado direito de quem do recuo posterior olha para o mesmo, divisa com o espaço da área de recuo lateral esquerda do edifício, do lado esquerdo de quem do aludido espaço olha para o imóvel divisa com o apartamento nº 14 e com o hall de circulação do andar, por onde tem sua entrada de serviço, nos fundos por onde tem sua entrada social, confina com o hall de circulação do pavimento, hall de escadaria e com o poço do ar e iluminação do condomínio, cabendo-lhe o direito de uso de uma vaga para abrigar veículo de passeio na garagem do Edifício, pela ordem de chegada em lugar indeterminado e com uso de manobristas. **CONSTA NO AUTO DE AVALIAÇÃO:** 3 dormitórios, 2 banheiros, que está reformado e que no prédio não possui área de lazer (conf.fls.201). **Cadastrado no Município sob nº 3-0053-016-003. Matriculado no CRI de Guarujá sob nº 55460. OBS: Consta na AV.13 a Consolidação da Propriedade em nome de Bradesco Administradora de Consórcios LTDA, entretanto, após a consolidação o imóvel foi arrematado pelo ora executado, mas não houve transferência da propriedade, que por sua vez se manteve em nome do credor fiduciário (confl.fls.116).**

ÔNUS: R.12 ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA em favor da BRADESCO ADMINISTRADORA DE CONSÓRCIOS LTDA.

VALOR DA AVALIAÇÃO DO BEM: R\$ 300.000,00 (trezentos mil reais) para jun/2024 (conf.fls.201).

VALOR ATUALIZADO DA AVALIAÇÃO DO BEM: R\$ 307.057,14 (trezentos e sete mil, e cinquenta e sete reais, e quatorze centavos) para jan/2025 – que será atualizado conforme tabela prática monetária do TJ/SP.

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 efeitos de direito, será o presente edital, por extrato, afixado e será afixado no átrio fórum no local de costume. Guarujá, 14 de February de 2025.

Dr. Ricardo Fernandes Pimenta Justo
MM. Juiz de Direito da 01ª Vara Cível do Foro de Guarujá – SP.