

EDITAL DE LEILÃO ELETRÔNICO, INTIMAÇÃO DAS PARTES E CONHECIMENTO DE TERCEIROS

Edital de 1º e 2º Leilão do bem abaixo descrito, conhecimento de eventuais interessados na lide e intimação do requerido **ESPÓLIO DE MARIA CONCEIÇÃO MACIEL LIMBERTO** (CPF 762.466.398-87), cônjuge **MARIO LIMBERTO FILHO** (CPF 672.108.058-34), herdeiro/advogado **MARIO LIMBERTO NETO** (CPF 327.103.968-23), interessada/locatária **NATALYA DE BRITO BRAMBILLA ALBERTINO** (CPF 476.128.478-17), do credor tributário **MUNICÍPIO DE GUARUJÁ**, expedido nos autos do CUMPRIMENTO DE SENTENÇA – Processo nº 0007732-13.2021.8.26.0223 em trâmite na **2ª Vara Cível da Comarca de Guarujá/SP**, requerida por **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO GAIVOTA II** (CNPJ 57.732.216/0001-69).

O Dr. Gustavo Gonçalves Alvarez, Juiz de Direito, na forma da Lei, etc., nos termos do Art. 881, § 1º do CPC, **FAZ SABER** que levará a praça o bem abaixo descrito, através do portal de leilões on-line da **GAIA LEILÕES** (www.gaialeiloes.com.br), em condições que segue:

- 1. DESCRIÇÃO DO BEM:** Apartamento nº 51- cobertura, localizado no 5º andar do Edifício GAIVOTA II, situado à Rua Bandeirantes, nº 465, no loteamento Praia das Tartarugas, nesta cidade, município e comarca de Guarujá/SP, contendo a área útil ou privativa de 141,77 metros quadrados, a área comum de 70,53 metros quadrados, a área total de 212,30 metros quadrados, correspondendo-lhe a fração ideal de 13,7600% no terreno e demais coisas de uso comum do condomínio; confrontando de quem da Rua Bandeirantes olhar para o prédio, pela frente com o hall de circulação por onde tem a sua entrada de serviço, escadarias e recuo frontal aéreo da construção voltado para citada via pública, pelo lado direito com o recuo aéreo lateral direito da construção voltado para a divisa do lote nº14, pelo lado esquerdo com o hall de circulação por onde tem a sua entrada social, poço de elevador e recuo aéreo lateral esquerdo da construção voltado para divisa do remanescente do lote nº16 e, pelos fundos com o recuo aéreo da fundos da construção voltado para a divisa do lote nº17, correspondendo-lhe o direito de uso de uma vaga de garagem indeterminada, localizada no andar térreo do edifício, em lugar indeterminado, obedecendo-se a ordem de chegada, com o auxílio de manobrista. **Cadastro Municipal nº 3-0452-003-005. Matrícula nº 62.448 do CRI da Comarca de Guarujá/SP.**

OBS 01: Consta no Laudo Pericial de avaliação (fls. 179/197) "imóvel está localizado na Rua Bandeirantes, sob o nº 465, na quadra completada pela Rua São Paulo, Rua Áureo Guenaga de Castro e Rua Iracema, cidade de Guarujá/SP. Trata-se de área residencial, próxima da região praia da Enseada/Tortugas, com todos os melhoramentos públicos (luz, água, esgoto, telefonia).

OBS 02: Consta no Laudo Pericial de avaliação (fls. 179/197) "O Edifício Gaivotas II trata-se de condomínio residencial com cinco (5) pavimentos tipo, contando com (01) apartamento por andar".

OBS 03: Consta no Laudo Pericial de avaliação (fls. 179/197): "O Edifício dispõe de elevador que serve todos os pavimentos e garagem coletiva no térreo".

OBS 04: Consta no Laudo Pericial de avaliação (fls. 179/197): "O imóvel avaliando, objeto da matrícula nº 62.448 do CRI do Guarujá, é caracterizado como apartamento de cobertura nº 51, localizado no 5º pavimento do Edifício. Possui direito a 1 vaga de garagem coletiva, área útil de 141,77 m², conforme reprodução da matrícula".

- 2. AVALIAÇÃO: R\$ 418.000,00 (janeiro/2024 - Conforme fls. 179/197 dos autos).**

DA AVALIAÇÃO ATUALIZADA: R\$ 456.381,09 (dezembro/2025 – Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP). O valor atualizado até a data do respectivo Leilão será disponibilizado no site www.gaileiloes.com.br

3. **ÔNUS:** Conforme pesquisa realizada junto à Prefeitura Municipal, referido imóvel possui débitos de IPTU, inscritos em Dívida Ativa, referentes a exercícios 2001 a 2003; 2008 e 2009; 2011 a 2012; 2015 a 2024, no valor de R\$ 298.868,60 (até 05/12/2025) bem como débitos não inscritos, referentes ao exercício atual 2025, no valor de R\$ 10.071,80 (até 05/12/2025). Consta nos autos do processo às fls. 317/320 um contrato de locação residencial em face do imóvel, em favor da sra. Natalya de Brito Brambilla Albertino, cujo prazo da locação tem como termo inicial em 01/06/2024 e término em 01/06/2027. As regularizações que se fizerem necessárias correrão por conta do arrematante.
4. **DÉBITO EXEQUENDO: R\$ 212.680,56 (maio/2024 – Conforme fls. 258/259 dos autos).**
5. **VISITAÇÃO:** Não há visitação.
6. **DATA DAS PRAÇAS: 1ª Praça começa em 21/01/2026, às 14hs00min, e termina em 23/01/2026, às 14hs00min e; 2ª Praça começa em 23/01/2026, às 14hs01min, e termina em 26/02/2026, às 14hs00min.**
7. **LEILOEIRA OFICIAL:** Os leilões serão conduzidos pela Sra. Priscila da Silva Jordão, Leiloeira Oficial, matriculada na JUCESP sob nº 1.081.
8. **CONDIÇÕES DE VENDA:** Será considerado arrematante aquele que der lance igual ou superior ao valor da avaliação (1ª Praça) ou aquele que der lance de valor igual ou superior a **60% do valor da avaliação** (2ª Praça).

O pagamento deverá ser feito de uma única vez, em até 24 horas após ter sido declarado pela Leiloeira Oficial como vencedor.

Nos termos do artigo 895 do novo Estatuto de Processo Civil, com relação viabilidade de oferta de lance em prestação, o interessado deverá ofertar proposta em valor da avaliação (para caso do primeiro leilão) ou não inferior ao percentual acima determinado (para a hipótese do segundo leilão). A proposta conterà, em qualquer hipótese, oferta de pagamento de pelo menos vinte por cento do lance à vista e o saldo em até 30 (trinta) prestações, por meio de hipoteca do próprio bem imóvel. Deve ser indicado o prazo, o indexador de correção monetária e as condições de pagamento de saldo. No caso de atraso de qualquer das prestações, incidirá multa de dez por cento sobre a soma da parcela inadimplida com as parcelas vincendas, sem prejuízo de pedido do credor de resolução da arrematação (artigo 895, §5º do Estatuto Processual Civil). A apresentação de proposta não suspende o leilão. A proposta de pagamento de lance à vista sempre prevalecerá sobre aquelas de valores parcelados. Havendo mais de uma proposta, deverão ser enviadas ao magistrado que analisará a preferência (artigo 895, §8º do Estatuto Processual Civil).

9. **PAGAMENTO:** O preço do bem arrematado deverá ser depositado através de guia de depósito judicial do Banco do Brasil gerada no <https://portaldecustas.tjsp.jus.br/portaltjsp/login.jsp>, respectivamente, no prazo de até 24 horas da realização da Praça; independente da data de vencimento que constar nas guias judiciais respectivas. Em até 5 horas após o encerramento da Praça, cada arrematante receberá e-mail com instruções para depósito (Art. 884, IV do CPC).

Não sendo realizado o depósito da oferta no prazo estipulado e/ou o pagamento de sua comissão, a Leiloeira Oficial comunicará o fato ao MM. Juízo responsável, informando os lances imediatamente anteriores, para que sejam submetidos à apreciação judicial, sem prejuízo da aplicação de sanção prevista no art. 897 do CPC, ao arrematante remisso. Além disso, arcará o arrematante remisso com todos os ônus e implicações, decorrentes

de sua omissão, inclusive, para a obtenção de novos documentos e ressarcimento das despesas para a realização da Praça. O inadimplemento autoriza o requerente a pedir a resolução da arrematação ou promover, em face do arrematante, a execução do valor devido, devendo ambos os pedidos serem formulados nos autos da ação em que se deu a arrematação (Art. 895, § 4º e 5º do CPC).

10. COMISSÃO DA LEILOEIRA: 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação (não incluso no valor do arremate), e deverá ser paga mediante DOC, TED ou depósito em dinheiro, no prazo de até 01 (um) dia útil a contar do encerramento da praça na conta da empresa, que será enviada por e-mail ao arrematante.

A comissão da Leiloeira Oficial não será devolvida ao arrematante em nenhuma hipótese, salvo se a arrematação for desfeita por determinação judicial ou por razões alheias à vontade do arrematante, deduzidas as despesas incorridas.

11. INADIMPLEMENTO: Em caso de falta de pagamento ou desistência imotivada do arrematante/proponente a qualquer momento, será cobrada multa moratória no valor de 5% (cinco por cento) da arrematação em favor da Leiloeira Oficial, sem prejuízo de demais sanções aplicadas pelo MM. Juízo da causa, bem como poderá ainda a Leiloeira Oficial emitir título de crédito, para a cobrança de tais valores, encaminhando-o a protesto por falta de pagamento, se for o caso, sem prejuízo da execução prevista no artigo 39, do Decreto nº 21.981/32, além da inclusão do arrematante/proponente nos serviços de proteção ao crédito.

12. CANCELAMENTO APÓS A PUBLICAÇÃO DO EDITAL: Nos termos do Art. 7º, § 3º da Resolução nº 236 do CNJ, caso a(s) Praça(s) seja(m) cancelada(s)/suspensa(s) após a publicação do edital, especialmente em razão de acordo entre as partes ou pagamento da dívida, será devido o reembolso das despesas suportadas pela Leiloeira Oficial, que serão pagas pela parte requerida ou aquela que der causa ao cancelamento.

13. DÉBITOS E OBRIGAÇÕES DO ARREMATANTE: Eventuais débitos de IPTU/ITR, foro e laudêmio - quando o caso e demais tributos incidentes sobre o imóvel, bem como os débitos de condomínio - que possuem natureza propter rem, terão preferência sobre os demais e serão pagos com o produto da arrematação (mediante apresentação de extrato pelo arrematante ao MM. Juízo da causa), sendo o débito atualizado, acrescido das parcelas vincendas até a realização da alienação (Art. 323, Art. 908, §§ 1º e 2º do CPC e Art. 130, parágrafo único do CTN). O bem será alienado em caráter ad corpus e no estado de conservação em que se encontra, sendo a verificação documental, de gravames/credores e de área, sob responsabilidade do arrematante, bem como de eventual regularização, que se faça necessária. Os atos necessários, para a expedição de carta de arrematação, registro, ITBI, imissão na posse e demais providências, serão de responsabilidade do arrematante Art. 901, "caput", §§ 1º e 2º e Art. 903 do CPC). Os valores de avaliação e débitos serão atualizados até a datada efetiva Praça. Em caso de inadimplemento, tal informação será encaminhada ao MM. Juízo competente, para a aplicação das medidas legais cabíveis

14. FRAUDE: Aquele que, tentar fraudar a arrematação, além da reparação do dano na esfera cível - arts. 186 e 927 do Código Civil ficará sujeito às penalidades do artigo 358 do Código Penal: *Art. 358 - 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 2 (dois) meses a 1 (um) ano, ou multa, além da pena correspondente à violência.*

15. DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS: Até o dia anterior ao Leilão, a Leiloeira Pública Oficial estará disponível para prestar aos interessados os esclarecimentos de quaisquer dúvidas sobre o funcionamento do Leilão, através do telefone (11) 3135-5689 e WhatsApp (11) 9.8270-2280, do e-mail: contato@gaialeiloes.com.br ou, ainda, em

seu escritório, na Rua Celia Polo Monteiro, 250, Marambaia Vinhedo - São Paulo-SP, CEP 13287-004. Poderá, ainda, comparecer perante o Ofício onde estiver tramitando a ação.

16. PARTICIPAÇÃO NAS PRAÇAS: Os interessados deverão se cadastrar no site www.gaialeiloes.com.br e se habilitar acessando a página desta Praça, para participação on-line, com antecedência de até 01 (uma) hora antes do horário previsto para o término da 1ª ou da 2ª Praça, observadas as condições estabelecidas neste edital. Aquele que se habilitar para a 1ª Praça estará automaticamente habilitado para a 2ª Praça.

Fica o requerido **ESPÓLIO DE MARIA CONCEIÇÃO MACIEL LIMBERTO**, cônjuge **MARIO LIMBERTO FILHO**, herdeiro/advogado **MARIO LIMBERTO NETO**, interessada **NATALYA DE BRITO BRAMBILLA ALBERTINO**, do credor tributário **MUNICÍPIO DE GUARUJÁ** e demais interessados **INTIMADOS** das designações supra, bem como da penhora realizada, caso não seja(m) localizado(s) para a intimação pessoal/postal. Dos autos não consta recurso ou causa pendente de julgamento. Será o presente Edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei. Guarujá, 05 de dezembro de 2025.

Eu, _____, Escrevente, digitei.

Eu, _____, Coordenador(a), subscrevi.

GUSTAVO GONÇALVES ALVAREZ
JUIZ DE DIREITO