

**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 dos requeridos **ESPÓLIO DE ALMIR UCCI** (CPF 047.755.978-68), na pessoa de seu inventariante/representante legal **MARCELO UCCI PINHEIRO** (CPF 296.824.361-68), do credor tributário **MUNICÍPIO DE GUARUJÁ**, expedido nos autos do Ação de EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL – Processo nº 1013539-70.2016.8.26.0223 em trâmite na **2ª Vara Cível da Comarca de Guarujá/SP**, requerida por **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO SANTA BÁRBARA** (CNPJ 55.681.480/0001-95)

O Dr. Thomaz Correa Farqui, 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](http://www.gaialeiloes.com.br)), em condições que segue:

- 1. DESCRIÇÃO DO BEM: IMÓVEL:** Apartamento nº 34, localizado no 3º andar ou 4º pavimento do EDIFÍCIO SANTA BÁRBARA, situado à Avenida Caiçaras, nº 880, no loteamento denominado JARDIM LAS PALMAS, nesta cidade, distrito, município e comarca de Guarujá, possuindo a área útil de 92,99m², área comum de 34,78m², área total de 127,77m² e fração ideal de terreno de 5,12%, confrontando, de quem da rua olha para o prédio, pela frente com o hall de circulação e apartamento de final "1", do lado direito com o terreno do condomínio, em virtude de recuo lateral direito da construção, do lado esquerdo com o hall de circulação, escadarias e apartamento de final "3" e nos fundos com o terreno do condomínio, em virtude do recuo posterior de construção, cabendo-lhe o direito a uma vaga na garagem coletiva do edifício. **Cadastro Municipal nº 1-0144-013-012. Matrícula nº 47.283 do CRI da Comarca de Guarujá/SP.**

**OBS 01:** Conforme Laudo de Avaliação (fls. 837/856): "O imóvel está localizado na Av. dos Caiçaras, sob o nº 880, na quadra completada pela Rua Oswaldo Rubens Lourenço, Rua Antônio Alonso Gonzales e Av. Miguel Alonso Gonzales, na região do Jardim Las Palmas, próximo da praia das Astúrias e Praia do Tombo, cidade de Guarujá/SP".

**OBS 02:** Conforme Laudo de Avaliação (fls. 837/856): "Trata-se de região com todos os melhoramentos públicos (luz, água, esgoto, telefonia, pavimentação, transporte público)".

**OBS 03:** Conforme Laudo de Avaliação (fls. 837/856): "O Edifício Santa Barbara trata-se de condomínio residencial com cinco (05) pavimentos tipo distribuídos por quatro (4) apartamentos por andar até o 4º andar, e dois (2) apartamentos de cobertura, totalizando dezoito (18) unidades autônomas, com elevador e hall social".

**OBS 04:** Conforme Laudo de Avaliação (fls. 837/856): "O apartamento avaliando nº 34 está localizado no 3º pavimento tipo, contando com 92,99m² de área útil, área comum de 34,78 m², área total construída de 127,77 m², e direito a uma vaga de estacionamento na garagem do edifício, no pavimento térreo".

- 2. AVALIAÇÃO: R\$ 350.000,00 (dezembro/2023 - Conforme fls. 837/856 dos autos).**

**DA AVALIAÇÃO ATUALIZADA: R\$ 377.887,37 (maio/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.gaialeiloes.com.br](http://www.gaialeiloes.com.br)

- 3. ÔNUS:** Consta na referida matrícula, conforme **Av.8 (25/08/2023)**, PENHORA EXEQUENDA. Conforme pesquisa realizada junto à Prefeitura Municipal, referido imóvel possui débitos de IPTU, inscritos em Dívida Ativa, referentes a exercícios 2016 a 2024, no valor de R\$ 71.540,89 (até 13/05/2025) bem como não inscritos,

referentes ao exercício atual (parcela 01 a 12), no valor de R\$ 4.621,55 (até 13/05/2025). As regularizações que se fizerem necessárias correrão por conta do arrematante.

4. **DÉBITO EXEQUENDO: R\$ 160.493,76 (abril/2025 – Conforme fls. 1.062/1068 dos autos).**
5. **VISITAÇÃO:** Não há visitação.
6. **DATA DAS PRAÇAS:** 1ª Praça começa em 24/06/2025, às 14hs00min, e termina em 27/06/2025, às 14hs00min e; 2ª Praça começa em 27/06/2025, às 14hs01min, e termina em 23/07/2025, 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. INADIMPLENTO:** 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](mailto: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](http://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 a condições estabelecidas neste edital. Aquele que se habilitar para a 1ª Praça estará automaticamente habilitado para a 2ª Praça.

Fica o requerido **ESPÓLIO DE ALMIR UCCI**, na pessoa de seu inventariante/representante legal **MARCELO UCCI PINHEIRO**, 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, 20 de maio de 2025.

Eu, \_\_\_\_\_, Escrevente, digitei.

Eu, \_\_\_\_\_, Coordenador(a), subscrevi.

---

**THOMAZ CORREA FARQUI**  
**JUIZ DE DIREITO**