

## EDITAL DE LEILÃO ELETRÔNICO

Edital de 1º e 2º Leilão do bem abaixo descrito, conhecimento de eventuais interessados na lide e intimação dos requeridos **ALBERTO CLEMENTE CASTRUCCI**, CPF/MF nº 012.281.038-44 e **SHIRLEY DE CASTRO CASTRUCCI**, CPF/MF nº 070.086.118-11, nos autos do Proc. nº **0001689-60.2021.8.26.0223** em tramitação perante a 2ª Vara Cível do Foro da Comarca de Guarujá - SP, requerida por **ESPÓLIO DE RAPHAEL ZIGROSSI**, representando pela inventariante **VANESSA ZIGROSSI LISBOA**, CPF/MF nº 133.879.328-74 e RG nº 20.326.821-0 SSP/SP e terceiro interessado **DERNIVAL DOS SANTOS**, CPF/MF sob nº 074.189.428-93.

A Dra. **GLADIS NAIRA CUVERO**, Juíza de Direito, na forma da Lei, etc., nos termos do Art. 881, § 1º do CPC, **FAZ SABER** que a Leiloeira **PRISCILA DA SILVA JORDÃO**, JUCESP sob nº 1.081, com endereço na Av. 9 de Julho, 3575 - Ed. Maxime Office Tower - 14 andar - Salas - 1407 e 1408 Anhangabaú, Jundiaí, SP - CEP 13208-056, realizará o LEILÃO ON-LINE através do sítio eletrônico **www.gaialeiloes.com.br** ("Gaia Leilões"), em condições que segue:

**DESCRIÇÃO DO BEM:** Imóvel: **APARTAMENTO No. 11**, localizado no 1o. andar do "EDIFÍCIO BACAITAVA", situado à Avenida da Saudade n. 468, no loteamento Jardim São Miguel, nesta cidade, município e comarca de Guarujá-SP., pertencendo ao bloco de frente, possuindo a área útil de 72,12 metros quadrados, a área comum de 42,21 metros quadrado área total construída de 114,33 metros quadrados e uma fração ideal de 5,36% sobre terreno e demais partes comuns, cabendo o direito de uso de urna coletiva, localizada no andar térreo do edifício. **Cadastrado pela Prefeitura Guarujá sob n. 3-0035-019-001**. Matrícula nº 79.835 do Cartório de Registro de Imóveis do Guarujá-SP.

**AVALIAÇÃO: R\$ 280.000,00 (duzentos e oitenta mil reais) em JUNHO/2025**, de acordo com o laudo acostado às fls. 492/515, a qual será corrigida monetariamente pela Tabela Prática do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.

**DOS ÔNUS E DAS OBSERVAÇÕES:** Em análise a matrícula do imóvel, verificou-se constar: Av.3 referente a averbação da Ação Judicial Civil Pública Meio Ambiente (processo nº 0018872-50.1998.8.26.0223) em fase de execução proposta pelo Ministério Público de São Paulo. AV. 5 referente a penhora exequenda. Em consulta à Prefeitura Municipal do Guarujá constam débitos de IPTU inscritos na Dívida Ativa dos exercícios de 1994, 1995, 1996, 1997, 1998, 1999, 2000, 2001, 2002, 2003, 2004, 2005, 2006, 2007, 2008, 2009, 2010, 2011, 2012, 2013, 2014, 2015, 2015, 2016, 2017, 2018, 2019, 2020, 2021, 2022, 2023, 2024, 2025 que totalizam o montante de R\$ 494.249,69, bem como débitos não inscritos do IPTU do exercício atual e contribuição de bem-estar animal do exercício atual.

**DÉBITO EXEQUENDO: R\$ 27.216,95 (vinte e sete mil, duzentos e dezesseis reais e noventa e cinco centavos), NOVEMBRO de 2025**, conforme planilha acostada às fls 548, que será oportunamente atualizado pelo exequente.

**VISITAÇÃO:** Não há visitação.

#### DATA DAS PRAÇAS:

- 1ª Praça começa em 26/05/2026, às 10hs00min, e termina em 29/05/2026, às 10hs00min;
- 2ª Praça começa em 29/05/2026, às 10hs01min, e termina em 23/06/2026, às 10hs00min.

**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%** (*sessenta por cento*) do valor da avaliação (2ª Praça). O pagamento deverá ser feito de uma única vez, em até **24h** após ter sido declarado(a) pelo(a) Leiloeiro(a) Oficial como vencedor.

**PAGAMENTO À VISTA;** O preço do bem arrematado deverá ser depositado através de guia de depósito judicial, a qual poderá ser obtida através em link específico do Banco do Brasil para esse fim, prazo de até **24h** do encerramento do leilão com a declaração do vencedor; independente da data de vencimento que constar nas guias judiciais respectivas. As guias da arrematação serão enviadas pela Leiloeira Oficial ao término da praça, com envio das informações por e-mail.

**DO PAGAMENTO PARCELADO:** O interessado em adquirir o bem penhorado em prestações deverá apresentar sua proposta por escrito, até o início do Primeiro Leilão, por valor não inferior ao da avaliação, ou até o início do Segundo Leilão, por valor não inferior a **60%** (*sessenta por cento*). A proposta para aquisição em prestações deverá conter, obrigatoriamente, a oferta de pagamento de pelo menos **20%** (**vinte por cento**) do valor do lance **à vista**, o qual deverá ser depositado por meio de guia judicial no prazo de 24 (vinte e quatro) horas, contadas do encerramento da Hasta, sendo o saldo remanescente parcelado em, no máximo, **30 (trinta) meses**, em parcelas mensais e sucessivas. O saldo parcelado deverá ser garantido por caução idônea, quando se tratar de bens móveis, e por hipoteca do próprio bem, quando se tratar de bens imóveis (Art. 895, § 1º, do CPC). As propostas para aquisição em prestações deverão, ainda, indicar de forma clara, o prazo, a modalidade, o indexador de correção monetária e as condições de pagamento do saldo. **A apresentação da proposta de pagamento parcelado não suspende o Leilão** (Art. 895, § 6º, do CPC), e a proposta de pagamento do lance **à vista** sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado (Art. 895, § 7º, do CPC). Havendo mais de uma proposta de pagamento parcelado, será declarada vencedora a mais vantajosa, assim compreendida a de maior valor, ou, em condições iguais, pela formulada em primeiro lugar (Art. 895, § 8º, do CPC). No caso de atraso no pagamento de qualquer das prestações, incidirá multa de **10%** (**dez por cento**) sobre a soma da parcela inadimplida com as parcelas vincendas (Art. 895, § 4º, do CPC). O inadimplemento autoriza o exequente a pedir a resolução da arrematação ou promover, em face do arrematante, a execução do valor devido, devendo ambos os pedidos ser formulados nos autos da execução em que se deu a arrematação (Art. 895, § 5º, do CPC). Por fim, no caso de arrematação a prazo, os pagamentos feitos pelo arrematante pertencerão ao exequente até o limite de seu crédito, e os subsequentes, ao executado (Art. 895, § 9º, do CPC).

**DO INADIMPLEMENTO DO LANCE OU PROPOSTA:** Não sendo realizado o depósito da oferta no prazo estipulado e/ou o pagamento de sua comissão, o(a) Leiloeiro(a) Oficial comunicará o fato ao MM. Juízo responsável, informando os lances imediatamente anteriores (art. 270, das NSCHJ), 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.

**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 **24h** úteis a contar do encerramento da praça na conta da empresa, que será enviada por e-mail ao arrematante. A comissão da Leiloeira Oficial não compõe o lance e não será devolvida ao arrematante em nenhuma hipótese, salvo se a arrematação for desfeita por determinação judicial por razões alheias à vontade do arrematante, deduzidas as despesas incorridas.

**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 do(a) Leiloeiro(a) Oficial, sem prejuízo de demais sanções aplicadas pelo MM. Juízo da causa, bem como poderá ainda o(a) Leiloeiro(a) 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.

**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 pelo(a) Leiloeiro(a) Oficial, que serão pagas pela parte requerida ou aquela que der causa ao cancelamento; após a realização da alienação, a comissão da Leiloeira Oficial será devida integralmente, devendo as partes declinarem na minuta de acordo de quem será a responsabilidade pelo adimplemento, sob pena de o Executado suportá-lo integralmente.

**DÉBITOS E OBRIGAÇÕES DO ARREMATANTE:** Nos termos do parágrafo único do art. 130, do CTN, os créditos tributários relativos a impostos cujo fato gerador seja a propriedade, o domínio útil ou a posse de bens imóveis, sub-rogam-se no preço da arrematação. Nos termos do art. 908, §1º, do CPC, no caso de adjudicação ou alienação, os créditos que recaem sobre o bem, inclusive os de natureza *propter rem*, sub-rogam-se sobre o respectivo preço, observada a ordem de preferência. A alienação será realizada 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).

**DA FRAUDE E DA PERTURBAÇÃO DE HASTA:** 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.

**DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS:** As dúvidas e esclarecimentos poderão ser sanadas através do telefone (11) 3135-5689, WhatsApp (11) 9.8270-2280, e-mail: contato@gaialeiloes.com.br ou, ainda, em seu escritório situado na Av. 9 de Julho, 3575 - Ed. Maxime Office Tower - 14 andar - Salas - 1407 e 1408 Anhangabaú, Jundiaí, SP - CEP 13208-056.

**DA HABILITAÇÃO PARA PARTICIPAÇÃO NAS PRAÇAS:** Os interessados em participar do leilão deverão realizar o cadastro prévio no site [www.gaialeiloes.com.br](http://www.gaialeiloes.com.br) e, subsequentemente, se habilitar acessando a página específica desta Praça, para participação online, com antecedência mínima de até 01 (uma) hora antes do horário previsto para o término da 1ª ou da 2ª Praça, observadas integralmente as condições estabelecidas neste edital. Aquele que se habilitar para a 1ª Praça estará automaticamente habilitado para a 2ª Praça. Para fins de habilitação e validação do cadastro, é obrigatório o envio da seguinte documentação: para Pessoa Física, deve-se anexar documento de identificação válido, comprovante de endereço emitido há no máximo 90 (noventa) dias, e certidão de casamento (se o estado civil for casado, viúvo ou divorciado); para Pessoa Jurídica, é necessário o cartão de CNPJ, contrato social, comprovante de endereço e o documento de identificação válido do sócio responsável.

Fica os requeridos **ALBERTO CLEMENTE CASTRUCCI**, CPF/MF nº 012.281.038-44 e **SHIRLEY DE CASTRO CASTRUCCI**, CPF/MF nº 070.086.118-11, o terceiro interessado **DERNIVAL DOS SANTOS**, CPF/MF sob nº 074.189.428-93, o credor tributário **Prefeitura Municipal de Guarujá - SP** e demais interessados **INTIMADOS** das designações supra, bem como da penhora e avaliação realizadas, caso não seja(m) localizado(s) para a intimação pessoal/postal. (verificar sempre em cada caso) **Dos autos não consta recurso ou causa pendente de julgamento.** Será o presente Edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei.

Guarujá , 10 de abril de 2026

Gladis Naira Cuvero  
Juíza de Direito