

## EDITAL DE LEILÃO ELETRÔNICO

Edital de 1º e 2º Leilão do bem abaixo descrito, conhecimento de eventuais interessados na lide e intimação dos requeridos **ESPOLIO DE ROBERTO GUEDES**, representado por sua inventariante **ANGELICA KUNTZ GUEDES**, RG 32.085.673, CPF 325.015.008-81, nos autos do Proc. nº **0001475-35.2022.8.26.0223** em tramitação perante a 2ª Vara Cível do Foro da Comarca de Guarujá - SP, requerida por **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO PARK'S GARDEN**, inscrito no CNPJ 55.678.155/0001-73, na pessoa do seu representante legal.

O Dr. **MAURICIO DA COSTA CARVALHO VIDIGAL FILHO**, Juiz 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 117, localizado no 1º andar do Edifício Park's Garden, situado à estrada do Guaiuba, nº 650, município, distrito e comarca de Guarujá/SP, descrito e caracterizado na matrícula 15898 no Cartório de Registro de Imóveis de Guarujá. Matrícula: 15.898/ 1º CRI de Guarujá – apartamento e vaga garagem. Contribuinte: 1-0033-001-007.

**LOCALIZAÇÃO:** Est. Alexandre Mígues Rodrigues, nº 650, Edifício Park's Garden, apartamento nº 117 – Jd. Las Palmas Guarujá/SP. Foi nomeado depositário, o Sr. Espólio de Roberto Guedes, CPF nº 27619753834, RG nº 5.932.384-X

**AVALIAÇÃO (Maio/2024):** R\$ 269.377,62 (duzentos e sessenta e nove mil trezentos e setenta e sete reais e sessenta e dois centavos), a qual será corrigida monetariamente pela Tabela Prática do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.

**DOS ÔNUS E DAS OBSERVAÇÕES:** Em consulta à Prefeitura Municipal do Guarujá constam débitos de IPTU inscritos na Dívida Ativa dos exercícios de 2019, 2020, 2021, 2022, 2023, 2024, 2025 que totalizam o montante de R\$ 96.038,50, bem como débitos não inscritos do IPTU do exercício atual.

**DÉBITO EXEQUENDO:** R\$ 51.237,16 (cinquenta e um mil, duzentos e trinta e sete reais e dezesseis centavos), **DEZEMBRO de 2023**, conforme planilha acostada às fls. 142/143, que será oportunamente atualizado pelo exequente.

**VISITAÇÃO:** Os bens poderão ser vistoriados em horário comercial, mediante agendamento prévio pelo e-mail [contato@gualeiloes.com.br](mailto:contato@gualeiloes.com.br). Para agendar a visita, o interessado deverá encaminhar: (I) RG, CNH ou documento oficial com foto; (II) comprovante de residência emitido há no máximo 90 dias; (III) certidão de estado civil (nascimento, casamento ou averbação); (IV) selfie segurando o documento de identificação, de forma legível. A visitação depende de autorização do responsável pela guarda do bem e poderá não ocorrer,

especialmente quando este estiver na posse do executado. Ressalta-se que a arrematação será realizada por conta e risco do interessado, independentemente da realização de visita prévia.

#### DATA DAS PRAÇAS:

- 1ª Praça começa em 29/05/2026, às 10hs00min, e termina em 01/06/2026, às 10hs00min;
- 2ª Praça começa em 01/06/2026, 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 INADIMPLENTO 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.

**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 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 **ESPOLIO DE ROBERTO GUEDES**, representado por sua inventariante **ANGELICA KUNTZ GUEDES**, RG 32.085.673, CPF 325.015.008-81, a terceira interessada (locatária) **CLÁUDIA HELENA DE SOUZA**, RG 23.832.499-0, inscrita no CPF nº 159.197.488-77, 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 , 17 de abril de 2026**

**Dr. MAURICIO DA COSTA CARVALHO VIDIGAL FILHO**

**Juiz de Direito**