



26ª VARA DO FORO CENTRAL CÍVEL DA COMARCA DE SÃO PAULO - SP

EDITAL DE LEILÃO e de intimação dos executados **EEP ENGENHARIA E EMPREENDIMENTOS E PROJETOS LTDA.** e **RADU SERBAN DUMITRU ANTON MOVILA UNANIAN**, e interessado(s) **JOÃO CESAR ROSSI, ELIZETE DE ARAÚJO ROSSI, EDUARDA MARIA DE OLIVEIRA SANTIAGO, MUNICÍPIO DE GUARUJÁ/SP, L.A.F. ADMINISTRAÇÃO DE BENS E REPRESENTAÇÃO COMERCIAL LTDA - ME, BANCO DO BRASIL S.A., CONDOMINIO EDIFICIO SUNSHINE TOWER, VICTOR SOUTO DIEGUES** bem como do **MUNICÍPIO DE GUARUJÁ**. O (a) Dr. (a) **Renan Oliveira Zanetti**, MM.(a). Juiz (a) de Direito da 26ª Vara do Foro Central Cível da Comarca de São Paulo - SP, na forma da lei,

FAZ SABER, aos que o presente Edital de Leilão do(s) bem(ns), virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, que por este Juízo processam-se os autos da Ação de Cumprimento de Sentença – **Processo nº 0071826-19.2019.8.26.0100** - ajuizado por **PÉRSIO LUIS FANTAUZZI** em face do(s) referido(s) executado(s) e que foi designada a venda do(s) bem(ns) descrito(s) abaixo, de acordo com as regras expostas a seguir:

DO LEILÃO: Os lances serão captados por MEIO ELETRÔNICO, através do portal GRUPO LANCE - www.grupolance.com.br, o **1º Leilão** terá início no dia **18/05/2026 às 00:00**, e terá encerramento no dia **22/05/2026 às 13:26 (ambas no horário de Brasília)**; não havendo lance superior ou igual ao valor de avaliação, seguir-se-á, sem interrupção, o **2º Leilão** que se estenderá em aberto para captação de lances e se encerrará em **24/06/2026 às 13:26 (ambas no horário de Brasília)**, sendo vendido os bem(ns) pelo maior lance ofertado, desde que igual ou acima de **50% do valor de avaliação**.

CONDIÇÕES DE VENDA: Os bem(ns) será(ão) vendido(s) 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 **DANIEL MELO CRUZ, JUCESP Nº 1125**, leiloeiro pelo Sistema **GRUPO LANCE** - www.grupolance.com.br, devidamente habilitado neste E. Tribunal.

DÉBITOS: Constam débitos condominiais no montante de R\$ 196.643,61 (conf.fls. 4032-4043); constam débitos tributários no montante de R\$ 252.584,28, para set/2025 (conf.fls.4639-4654). O arrematante arcará com os eventuais débitos pendentes que recaiam sobre o bem, exceto os decorrentes de débitos fiscais e tributários conforme o art. 130, parágrafo único do CTN, além da comissão do leiloeiro fixada em 5% sobre o valor do lance vencedor.

DOS PAGAMENTOS: O arrematante deverá efetuar o pagamento do preço do bem arrematado, no prazo de até 24 horas após o encerramento do leilão através de guia de depósito judicial que será emitida e enviada por esse Leiloeiro através de e-mail em favor do Juízo responsável. O arrematante também deverá efetuar o pagamento da COMISSÃO no importe de 5% (cinco por cento) sobre o preço de arrematação ao Leiloeiro no prazo de até 24 horas após o encerramento do leilão. A comissão devida ao Leiloeiro não está incluída no valor do lance e não será devolvida, salvo se a arrematação for desfeita por determinação judicial ou por razões alheias à vontade do arrematante.

DO PARCELAMENTO: Os interessados poderão ofertar proposta de pagamento parcelada através do portal



GRUPO LANCE - www.grupolance.com.br nos termos do art. 895 do Código de Processo Civil. Em qualquer hipótese a oferta de pagamento deverá ser de pelo menos 25% 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 a proposta de pagamento parcelado.

COPROPRIETÁRIOS: Na existência de mais proprietário(s) do(s) bem(ns) penhorado(s), as regras para a venda judicial serão regidas pelo Código de Processo Civil, nos exatos termos do artigo 843, § 1º e 2º.

DESOCUPAÇÃO: A DESOCUPAÇÃO do IMÓVEL será realizada mediante expedição de Mandado de Imissão na Posse que será expedido pelo M.M. Juízo Comitente, após o recolhimento das custas por parte do ora arrematante.

DO INADIMPLEMENTO: O LANCE É IRRETRATÁVEL, não será permitida a desistência. De acordo com o artigo 358 do Código Penal: 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 dois meses a um ano, ou multa, além da pena correspondente à violência. Neste caso, o participante estará sujeito à responsabilização civil e criminal.

SUSTAÇÃO POR REMIÇÃO DA EXECUÇÃO/ACORDO: Caso haja acordo judicial, a remuneração do leiloeiro será de 5% sobre o valor do acordo celebrado, a ser paga pela parte devedora logo na primeira prestação da avença. Caso o acordo seja extrajudicial ou desistência da execução, este percentual será devido pelo credor. O valor só será devido ao leiloeiro caso já tenha encaminhado o edital para publicação.

DA PUBLICAÇÃO: A publicação deste edital supre eventual insucesso das notificações pessoais e dos respectivos patronos.

AUTO DE ARREMATÇÃO: Assinado o auto pelo juiz, pelo arrematante e pelo leiloeiro, a arrematação será considerada perfeita, acabada e irretratável, ainda que venham a ser julgados procedentes os embargos do executado ou a ação autônoma de que trata o § 4º deste artigo, assegurada a possibilidade de reparação pelos prejuízos sofridos (Art. 903, CPC/15).

RELAÇÃO DE BEM(NS):

LOTE 1:

DESCRIÇÃO: APARTAMENTO DUPLEX Nº 121, localizado nos 12º e 13 andares ou 15º e 16º pavimentos do Edifício Sunshine Tower, situado na Rua Santos nº 363, no loteamento denominado Paulo Siciliano, nesta cidade, município e comarca de Guarujá-SP, possuindo a área útil de 234,40m², a área comum de 116,02m², a área de garagem de uso comum de 35,96m² (equivalente a duas vagas), encerrando a área total construída de 386,38m² e uma fração ideal de terreno e das demais partes e coisas comuns do condomínio de 14,4024%, cabendo o direito de uso de 02 (duas) vagas, individuais e indeterminadas, na garagem localizada no subsolo e andar térreo do edifício, para o estacionamento de 02 (dois) automóveis de passeio, com auxílio de manobrista. **Cadastrado na Prefeitura sob o nº 0-0067-007-012. Matriculado no CRI de Guarujá sob o nº 90.304.**

DESCRIÇÃO COMERCIAL: Apartamento Duplex, 5 quartos, 3 suítes, 6 banheiros, a.t 386,38m², a.ú 234,40m², Ed. Sunshine Tower, Guarujá-SP.





LOCALIZAÇÃO DO BEM: Rua Santos, 363, apto. 121, Cob. Duplex, Ed. Sunshine Tower, Pitangueiras, Guarujá-SP.

ÔNUS DO BEM: **AV.01** AJUIZAMENTO DA AÇÃO expedida pela 26ª Vara Cível do Foro Central de São Paulo, proc. 0042957-80.2018.8.26.0100. **AV.02** PENHORA expedida nestes autos.

OBS: *Há comodato no bem imóvel de matrícula 90.304 (fls.3.657/3.659).*

Agravo de Instrumento - 2081753-71.2025.8.26.0000 - 5ª Câmara de Direito Privado (Julgado em 14/08/2025).

PENHORA NO ROSTO DOS AUTOS: 3ª Vara Cível de Campinas, proc. n.º 0084424-07.2012.8.26.0114 (conf.fl.s.538). 2ª Turma do Tribunal Regional Federal da 3ª Região, proc. 0007709-31.2013.4.03.6105 (conf.fl.s.4518-4520).

VALOR DA AVALIAÇÃO DO BEM: R\$ 1.525.140,00 (um milhão, quinhentos e vinte e cinco mil e cento e quarenta reais) para jun/2025 (conf.fl.s.4374-4389 e 4519).

Presumem-se intimadas as partes por este edital, quando não se realizar efetivamente no endereço constante dos autos, de acordo com o Art. 274, § único, do CPC. 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 efeito de direito, será o presente edital, por extrato, afixado no átrio fórum no local de costume.

Dr. (a) Renan Oliveira Zanetti

MMª. Juiz(a) de Direito da 26ª Vara do Foro Central Cível da Comarca de São Paulo – SP.

