



4ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE GUARUJÁ-SP

EDITAL DE LEILÃO e de intimação dos executados **THIAGO RAMALHO LUZ, JOSIANE DA SILVEIRA RAMALHO e interessado(s) PREFEITURA MUNICIPAL DE GUARUJÁ.** O (a) Dr. (a) **Lucas Costa Patto Dos Santos**, MM.(a). Juiz (a) de Direito da 4ª Vara Cível da Comarca de Guarujá-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 Execução de Título Extrajudicial – **Processo nº 1016209-71.2022.8.26.0223** - ajuizado por **RESIDENCIAL MORADA DOS PÁSSAROS - CONDOMÍNIO PARDAL** 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 **20/07/2026 às 00:00**, e terá encerramento no dia **23/07/2026 às 15:35** (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 **25/08/2026 às 15:35 (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 atualizada**.

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: Constan débitos dos autos/condomínio no valor de **R\$ 32.061,85 (fev/2026-conf. fls.258)**; constam débitos tributários sobre o bem imóvel de **R\$ 34.230,82 (mai/2026)**. A hasta/leilão será precedida pelas regras contidas no **artigo 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional** (Art. 130. Os créditos tributários relativos a impostos cujo fato gerador seja a propriedade, o domínio útil ou a posse de bens imóveis, e bem assim os relativos a taxas pela prestação de serviços referentes a tais bens, ou a contribuições de melhoria, sub-rogam-se na pessoa dos respectivos adquirentes, salvo quando conste do título a prova de sua quitação, Parágrafo único. **No caso de arrematação em hasta pública, a sub-rogação ocorre sobre o respectivo preço**).

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: Correrão por conta exclusiva do arrematante as despesas gerais relativas à desmontagem, transporte e transferência patrimonial dos bens arrematados (artigo 24 do Provimento).

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: Se o(s) executado(s), após a apresentação do edital, pagar a dívida ou realizar acordo antes de alienado(s) o(s) bem(ns), ficará(ão) obrigado(s) a arcar com o ressarcimento de todas as despesas, devidamente comprovadas nos autos, especialmente, mas não limitando, a comissão 2,5% sobre o valor de avaliação do(s) bem(ns) ao Leiloeiro/Gestora, nos termos do art. 7º, § 3º da Resolução do CNJ 236/2016. O ressarcimento será devido somente pelo executado, com possibilidade de penhora do mesmo bem levado a praça, caso não seja pago o percentual devido.

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

AUTO DE ARREMATAÇÃO: 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). Nos moldes do art. 20 do Prov. 1625/2009, o auto de arrematação somente será assinado pelo Juiz de Direito após a efetiva comprovação do pagamento integral do valor da arrematação e da comissão. Em caso de não pagamento, aplicar-se-á o disposto no artigo 21 do Provimento.

RELAÇÃO DE BEM(NS):

LOTE 1:

DESCRIÇÃO: APARTAMENTO Nº 23-A, localizado no 2º andar ou 3º pavimento do Condomínio Edifício Residencial Morada dos Pássaros, Condomínio Pardal, Bloco A, situado na Rua Graúna nº 50, no loteamento Jardim dos Pássaros, nesta cidade, município e comarca de Guarujá-SP, possui a privativa de 56,210m², a área comum de 32,425m², a área total de 88,635m² e uma fração ideal de terreno e das demais partes e coisas comuns do condomínio de 0,004803 do todo, cabendo o direito de uso de uma vaga, individual e indeterminada, na garagem coletiva localizada no andar térreo e 1º pavimento, parte coberta e descoberta, destinada a um automóvel, pela ordem de chegada. **Matriculado no CRI de Guarujá sob o nº 111055.**

DESCRIÇÃO COMERCIAL: Apto., vaga de garagem, a.t 88,635m², a.p 56,210m², Jardim
grupolance.com.br - 3003-0577 - contato@grupolance.com.br

ACESSE E VEJA MAIS





dos Pássaros-SP.

LOCALIZAÇÃO DO BEM: Rua Graúna, 50, Jardim dos Pássaros, Guarujá-SP.

ÔNUS DO BEM: AV.2 RESTRIÇÕES URBANÍSTICAS: 1. O presente empreendimento, aprovado pela Prefeitura Municipal como Condomínio, é constituído por 208 unidades residenciais assentadas em terreno único e indivisível, não sendo permitido seu parcelamento em terrenos individualizados. 2. Não existe lote individual para cada habitação. As normas internas do Condomínio serão regidas pela Convenção de Condomínio e pelo Regimento Interno aprovado pela Assembléia Condominial. 3. As ruas internas, quadras, espaços livres, áreas non-aedificandis, sistema de lazer e outras áreas comuns, são pertencentes ao Condomínio. Desta forma, toda e qualquer manutenção, alteração, reparos ou outros serviços que se fizerem necessários, bem como quaisquer outras despesas originadas no interior do empreendimento, são de inteira responsabilidade dos condôminos. 4. Os sistemas e redes de infra-estrutura (água potável, esgotamento sanitário, drenagem, eletrificação, telefônica, recolhimento de lixo e outros não listados), sua manutenção e bom funcionamento, são de inteira responsabilidade do empreendedor. 5. Os serviços públicos, realizados por órgãos de governo ou empresas concessionárias, estão limitados ao fornecimento de serviços até a entrada do empreendimento, não sendo possível estendê-los pelo seu interior, cuja responsabilidade e ônus pertencem aos condôminos. 6. O empreendimento deve atender as disposições da Lei de Condomínio (Lei Federal nº 4.591 de 16/12/1964. Deverá constar como título da planta do projeto o seguinte “Projeto de Condomínio Fechado – Lei Federal nº 4.591 de 16/12/1964”. 7. A anuência expedida é condicionada à aprovação dos demais órgãos que compoem o GRAPROHAB e não exime o empreendedor de respeitar e ser submetido à aprovação dos órgãos competentes para a aplicação das normas e da legislação federal, estadual e municipal em vigor.

VALOR DA AVALIAÇÃO DO BEM: R\$ 250.000,00 (duzentos e cinquenta mil reais) para nov/2024 (conf.fls.110).

ATUALIZAÇÃO DO VALOR DA AVALIAÇÃO DO BEM: R\$ 269.834,87 (duzentos e sessenta e nove mil, oitocentos e trinta e quatro reais e oitenta e sete centavos) para mai/2026 - que será atualizado conforme tabela prática monetária do TJ/SP.

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. Lucas Costa Patto Dos Santos

MMª. Juiz(a) de Direito da 4ª Vara Cível da Comarca de Guarujá-SP

