

11ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL/SP – 11º OFÍCIO CÍVEL

Editais de 1ª e 2ª Praça de bem imóvel e para intimações dos executados **NIPTON JEANS EIRELI** (CNPJ nº 31.707.824/0001-20); e **MALIK MACIEL EL MERHEBI** (CPF nº 444.049.758-64), bem como do terceiro interessado **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO CHANDER** (CNPJ nº 52.261.187/0001-80) expedido nos autos da **EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL – ESPÉCIES DE TÍTULOS DE CRÉDITO, Processo nº. 1071696-70.2023.8.26.0100**, ajuizado pelo **BANCO ORIGINAL S/A** (CNPJ nº 92.894.922/0001-08).

O Dr. Luis Gustavo Esteves, Juiz de Direito da 11ª Vara Cível do Foro Central/SP, na forma da lei, etc.

FAZ SABER que, com fulcro nos artigos 879 a 903 do CPC, regulamentado pelo Prov. CSM 1625/2009 do TJ/SP, Resolução do Conselho Nacional de Justiça nº 236 de 13.07.2016, e art. 250 e seguintes das Normas de Serviço da Corregedoria Geral de Justiça do E. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, através da GOLD LEILÕES (www.leiloesgold.com.br) portal de leilões on-line, levará a público pregão de venda e arrematação no **1º Leilão com início no dia 20/05/2026 às 14:00h, e com término no dia 22/05/2026 às 14:00h**, entregando-o a quem mais der valor igual ou superior ao da avaliação, ficando desde já designado para o **2º Leilão com início no dia 22/05/2026 às 14:01h, e com término no dia 11/06/2026 às 14:00h**, caso não haja licitantes na 1ª, ocasião em que os bens serão entregues a quem mais der, não sendo aceito lance inferior a 60% (sessenta por cento) do valor de avaliação atualizada (Art. 891 parágrafo único do CPC e art. 13 do Prov. CSM n. 1625/2009) do(s) bem(ns) abaixo descrito(s).

BEM: Matrícula nº 15132 do CRI de Guarujá - SP Imóvel: A unidade autônoma designada como apto nº 12, localizado no 1º andar do EDIFÍCIO CHANDER, que recebeu o nº 335 da Av. General Rondon, município, distrito e comarca de Guarujá, contendo a área útil de 89,64 ms2., a área comum de 35,58 m2., a área de garagem de 27,13 ms2., a área comum descoberta de 22,27 m2., totalizando a área construída de 174,42 ms2., a qual corresponde a fração ideal de 5,0547% do terreno e demais coisas comuns do condomínio, cabendo a esse apartamento, o direito à guarda e estacionamento em lugar indeterminado, de um veículo de passeio, na garagem do Edifício; confrontando, de quem da Av. Marechal Rondon olha o edifício, pela frente, com a citada avenida, pelo lado esquerdo com as escadas, hall de serviço, poço de elevadores e hall social, do lado direito e nos fundos com o espaço aéreo que se projeta do recuo da construção no terreno sobre as respectivas divisas do terreno, e, está cadastrado pela Prefeitura Municipal de Guarujá, sob número 75-0004-001-002. **Cadastro Municipal sob nº ZS-0004-001-002.**

CARACTERÍSTICAS, conforme laudo de avaliação:

O Condomínio e Edifício CHANDER é em sua tipologia residencial, médio padrão, erigido em terreno plano. O condomínio formado por uma torre de Edifício em formato tradicional, possui 10 (dez) pavimentos tipo, com quatro unidades autônomas e plantas similares por andar. O edifício é servido por dois elevadores, social e de serviços.

O conjunto possui acessos por portões individuais para pedestres, serviços e social e veículos todos localizados na frente do condomínio na Avenida General Rondon.

O Condomínio possui pavimento térreo elevado em relação ao passeio da Avenida, acessado por escadas que encaminham a Guarita e entrada social. Assim como rampa para estacionamento garagem, no piso subsolo do Condomínio e rampa que encaminha a vagas no piso elevado térreo.

O fechamento do Condomínio em relação a rua é feito por meio muros referentes a canteiro em alvenaria de jardim elevado em relação ao piso da rua, portões automáticos em gradil de alumínio para pedestres e para automóveis. Uma guarita com fechamento de vidro encontra-se na frente do Edifício sequeentemente as escadas frontais do mesmo. O térreo elevado possui “pilotis” que são grandes pilares estruturais que possibilitam área livre para vagas de autos na base do Edifício. No Pavimento Térreo e localizam também Hall de entrada social com elevador

O apartamento avaliado tem direito de uso de uma vaga, conforme escritura.

Quanto aos acabamentos de fachada do Edifício é em revestimento pastilhado, com fundo branco e detalhes em tons terrosos. Sendo as laterais com padrão decorativo xadrez composto por pastilhas. Os pisos externos da frente do condomínio mesclam pedra natural Miracema tons neutros em paginação com piso cerâmico de aspecto rústico.

O apartamento em síntese conforme análise em ofertas de apartamentos similares em planta original do mesmo Edifício possui; Entradas distintas social e serviços, sala com vista por entre os Edifícios da orla para o mar, cozinha, pequena área de serviços, dormitório e banheiro de serviços (que pode ter acessos revertidos para área íntima conforme exemplar apresentado no relatório fotográfico desde estudo de forma ilustrativa). Dois dormitórios sendo um suíte e um banheiro social.

Área Construída

De acordo com a Matrícula do imóvel, o apartamento avaliado possui as seguintes áreas:

Área útil = 89,64m².

Área comum = 35,58m².

Área comum descoberta = 22,27m²

Área de garagem = 27,13m²

Área total construída = 174,42m²

Fração Ideal = 5,0547%.

De acordo com dados colhidos no local, o edifício possui idade real de 35 (Trinta e cinco) anos. E será considerado em regular estado de conservação.

Idade aparente é aquela atribuída pelo avaliador tendo em vista as características visuais de projeto e conservação, atribuídas pela sua experiência profissional. Não existem métodos ou critérios técnicos para a fixação e determinação da idade aparente. Assim, para benfeitorias bem tratadas, conservadas ou mesmo reformadas, a idade aparente será menor que a idade real e, inversamente, ocorrendo falta de tratos, a idade aparente será maior que a real. Resumindo, os principais fatores que contribuem para que a idade aparente seja sempre menor do que a idade real são: • Manutenção de boa qualidade, com mão de obra qualificada; • Pinturas constantes; • Reformas parciais e totais.

Vê-se que a atribuição de idade aparente é muito subjetiva, motivo pelo qual não é utilizado atualmente para cálculo de depreciação.

Com o objetivo de balizar os pareceres técnicos de avaliação de imóveis urbanos, Classificamos os estados das edificações nas seguintes referências: a) nova b) entre nova e regular; c) regular; d) entre regular e necessitando de reparos simples; e) necessitando de reparos simples; f) necessitando de reparos simples e importantes; g) necessitando de reparos importantes; h) necessitando de reparos importantes a edificação sem valor; i) estado de ruína sem valor.

O imóvel avaliado será classificado como: c) regular; cujo estado geral pode ser considerado regular, já que o sistema estrutural está preservado, alvenarias e lajes apresentam regular estado e possa ser recuperado apenas com reparos superficiais e pintura.

Assim, a edificação do imóvel em estudo, foi avaliada levando-se em conta a área construída, localização, o tipo de construção, a quantidade de vagas de garagem, a idade e o estado de conservação da parte externa e instalações, em conformidade com normas avaliatórias em vigência.

LOCALIZAÇÃO: Apartamento nº12, integrante do EDIFÍCIO CHANDER, situado na Avenida General Rondon, nº335, Município e comarca de Guarujá-SP.

AVALIAÇÃO ATUALIZADA: R\$ 461.387,27 (quatrocentos e sessenta e um mil, trezentos e oitenta e sete reais e vinte e sete centavos), atualizada pela tabela do Tribunal de Justiça de São Paulo até (abril de 2026).

ONUS: Consta da referida certidão de ônus extraída pelo site ARISP, em 09.04.2026, conforme **AV.09 de 13.06.2023 – AJUIZAMENTO DE AÇÃO JUDICIAL** – Nos autos da Ação Execução de Título Extrajudicial, processo nº 1071696-70.2023.8.26.0100, favor BANCO ORIGINAL S/A; conforme **AV.10 de 12.07.2024 – PENHORA EXEQUENDA**; e conforme **AV.11 de 16.07.2025 – AJUIZAMENTO DE AÇÃO JUDICIAL** – Nos autos da Ação Execução de Título Extrajudicial, processo nº 1009514-33.2024.8.26.0223, favor CONDOMÍNIO EDIFÍCIO CHANDER.

IPTU: Consta débitos tributários e imobiliários a título de IPTU, referente ao corrente de 2026, no valor total de R\$ 3.807,84, atualizados até 09/04/2026, em favor da **PREFEITURA MUNICIPAL DE GUARUJÁ** extraídos do website da prefeitura: <https://scim.guaruja.sp.gov.br/da91/debitos>

As fotos e a descrições detalhadas do(s) bem(ns) a ser(em) levado(s) a leilão estão disponíveis no Portal www.goldleiloes.com.br.

DAS INTIMAÇÕES – Se por qualquer motivo, não for possível a intimação pessoal do(s) executado(s), do(s) condômino(s), do(s) credor(es), senhorio e terceiro(s) interessado(s) constantes na matrícula do imóvel, quando for necessária, **incidirá a disposição do artigo 274, parágrafo único**, do Código de Processo Civil e, **em reforço, considerar-se-á a intimação feita pelo edital**.

DO CONDUTOR DO LEILÃO – O Leilão será conduzido pelo Leiloeiro Oficial Sr. Uilian Aparecido da Silva, inscrito na JUCESP sob o nº 958.

DOS LANCES – Os lances serão dados diretamente no sistema do gestor leiloeiro de forma on-line e em tempo real, não sendo admitidos lances por e-mail para posterior registro, assim como qualquer forma de intervenção humana na coleta e registro de lances. Serão aceitos lances superiores ao corrente, tendo um acréscimo mínimo obrigatório. Sobrevindo lances nos três minutos antecedentes do encerramento, o horário de fechamento será prorrogado por mais 3 (três) minutos, para igualdade de oportunidade.

DO PARCELAMENTO – O interessado em adquirir o bem penhorado em prestações poderá apresentar por escrito a proposta. **Apresentada a proposta deverá ainda o proponente realizar seu lance na plataforma de leilões de forma parcelada que está preparada para receber os lances em igualdade de condições, demonstrando a isonomia e a transparência nas disputas.** Observando os requisitos do artigo 895, § 1º do CPC/2015. A proposta de pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado (Artigo 895 §7º, CPC).

Resolução 236 de 2016 CNJ.

Art. 22. Durante a alienação, os lances deverão ser oferecidos diretamente no sistema do gestor e imediatamente divulgados on-line, de modo a viabilizar a preservação do tempo real das ofertas.

Parágrafo único. Não será admitido sistema no qual os lances sejam realizados por e-mail e posteriormente registrados no site do leiloeiro, assim como qualquer outra forma de intervenção humana na coleta e no registro dos lances.

Art. 26. Não sendo efetuados os depósitos, serão comunicados também os lances imediatamente anteriores, para que sejam submetidos à apreciação do juiz, na forma do art. 895, §§ 4º e 5º, art. 896, § 2º, arts. 897 e 898, sem prejuízo da invalidação de que trata o art. 903 do Código de Processo Civil.

DO PAGAMENTO DA ARREMATAÇÃO E DA COMISSÃO - O arrematante deverá efetuar o pagamento do **valor do lance**, através de guia de depósito judicial identificado e vinculado ao Juízo responsável, bem como da **comissão do gestor leiloeiro correspondente a 5%** (cinco por cento) do valor da arrematação, através de depósito bancário, DOC ou TED na conta do leiloeiro que será informada posteriormente, não sendo incluso no valor do lance; ambos no **prazo de até 24h** (vinte e quatro horas) após o encerramento do leilão, sob pena de se desfazer a arrematação.

Não sendo efetuado o depósito da oferta, será comunicado imediatamente ao juízo, juntamente com lances anteriores para que sejam submetidos à apreciação, sem prejuízo da aplicação da sanção prevista no art. 897 do CPC.

Em caso de interesse pelo exequente em arrematar o bem, este não estará obrigado a exibir seu preço, mas se o valor exceder seu crédito, deverá ser depositado dentro de 3 (três) dias a diferença, não o eximindo de pagar em ambos os casos a comissão do leiloeiro, sob pena de ser tomada sem efeito a arrematação, e neste caso, o bem será levado a novo leilão à custas do exequente.

DO AUTO DA ARREMATAÇÃO – O auto do leilão será assinado pelo juiz após comprovação efetiva do pagamento integral da arrematação e da comissão, sendo dispensadas as demais assinaturas do Art. 903 do CPC.

DA ADJUDICAÇÃO, REMISSÃO OU ACORDO – Em caso de adjudicação ou remissão após o indicado o leiloeiro para a realização do certame, e antes da arrematação, a parte que adjudicou ou remiu, deverá arcar com os custos suportados pelo leiloeiro e seus honorários até o momento da suspensão

do leilão. Na mesma oportunidade, em caso de acordo, deverá ser declinado na minuta do acordo quem arcará com tais custos, sob pena da parte executada suportá-los na integralidade.

Havendo arrematação, em caso de adjudicação, remissão ou acordo, faz jus à comissão dos 5% (cinco por cento) sobre o valor da adjudicação, remissão ou acordo, a ser pago por que deu causa à anulação do leilão, nos termos do Art. 7, § 3º da Resolução nº 236 de 13.07.2016.

DOS DÉBITOS – Eventuais ônus sobre o imóvel correrão por conta do arrematante, exceto eventuais débitos de IPTU e demais taxas e impostos que serão sub-rogados no valor da arrematação nos termos do Art. 130, “caput” e parágrafo único, do CTN, bem como os débitos de condomínio (propter rem) que também serão sub-rogados no preço da arrematação, conforme Artigo nº 908, § 1º, CPC.

DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS: Pessoalmente perante o Ofício onde estiver ocorrendo à ação, pelos telefones da gestora: (11) 2741-9515 / 2741-9946, ou ainda no e-mail: duvidas@leiloesgold.com.br.

Fica(m) do presente edital o(a)(s) executado(a)(s) **INTIMADO(A)(S)** das designações supra, caso não seja(m) localizado(a)(s) para a intimação pessoal.

Os bens serão vendidos 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; correrão por conta exclusiva do arrematante as despesas gerais relativas à desmontagem, transporte e transferência patrimonial dos bens arrematados. Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei.

LUIS GUSTAVO ESTEVES
JUIZ DE DIREITO