



3ª Vara Cível da Comarca de Guarujá/SP

Edital de 1ª e 2ª HASTA PÚBLICA e de intimação do executado Azudir Cattoni. Dr. Gustavo Gonçalves Alvarez, MM. Juiz de Direito da 3ª Vara Cível da Comarca de Guarujá/SP, na forma da lei,

FAZ SABER, aos que o presente Edital de 1ª e 2ª praça do bem imóvel, virem ou dele conhecimento tiverem e possa interessar que por este Juízo processam-se os autos da **Execução de Título Extrajudicial – proc. 1006895-09.2019.8.26.0223 que Condomínio Edifício Costa Smeralda move em face de Azudir Cattoni**, que foi designada a venda do bem descrito abaixo, de acordo com as regras: **DA PRAÇA** – Os lances serão captados por **MEIO ELETRÔNICO**, através do Portal www.lecapeleiloes.com.br, a **1ª PRAÇA** terá início no dia **13/07/2026 as 16:00h**, com encerramento no dia **16/07/2026 as 16:00h**, entregando-o a quem mais oferecer valor igual ou superior ao da avaliação judicial. Caso não haja licitantes, fica desde já designada a **2ª PRAÇA com início em 16/07/2026 as 16:01h**, e encerramento dia **05/08/2026 as 16:00h**, sendo vendido o bem pelo valor mínimo de 50% da avaliação judicial. **CONDIÇÕES DE VENDA** - O imóvel será vendido no estado em que se encontra. As fotos e a descrição detalhada do imóvel a ser apregoado estão disponíveis no site do gestor. **DA VISITAÇÃO** – As visitas deverão ser agendadas via e-mail contato@lecape.com.br. **DO CONDUTOR DA PRAÇA** – A praça será conduzida pelo leiloeiro oficial Leonardo de Campos Penin (habilitado pelo TJ). **DO PAGAMENTO** – O arrematante deverá efetuar o pagamento do preço do bem arrematado através de guia de depósito judicial em favor do juízo responsável e da comissão de 5% sobre o preço a título de comissão ao leiloeiro Leonardo de Campos Penin, no prazo de 24 horas após o encerramento da praça, ambas enviadas por e-mail pelo Gestor. A comissão devida não está inclusa no valor do lance e não será devolvida, salvo se a arrematação for desfeita por determinação judicial, por razões alheias a vontade do arrematante, deduzidas as despesas ocorridas. O não pagamento do preço do bem arrematado e da comissão do leiloeiro, no prazo estipulado, configura desistência da arrematação. Neste caso, o arrematante será impedido de participar de novos leilões judiciais (art. 897, CPC), e obrigado a pagar o valor da comissão do leiloeiro. **DA DESOCUPAÇÃO** – ficará a ônus do arrematante o procedimento para desocupação do imóvel, caso o mesmo esteja ocupado. **RELAÇÃO DOS BENS** –

- Apartamento nº 111, localizado nos 11º andar do Edifício Lontano, integrante do Condomínio Costa Smeralda, situado a Avenida General Monteiro de Barros nº 1030, loteamento denominado Jardim Astúrias, na cidade de Guarujá, contendo a área útil de 231,04m², a área comum de 57,07m², encerrando a área total construída de 288,11 m², correspondendo-lhe no terreno e demais coisas comuns do condomínio, uma fração ideal de 1,588%, confrontando, de quem do segmento de 23,00 metros, deflexão natural da escadaria natural, voltado para a entrada principal do edifício olha para o imóvel, com área livre do condomínio, pelo lado direito com área livre do condomínio, pelo lado esquerdo com o hall social, caixa de escadas, hall de serviço e área livre do condomínio, pelos fundos com o Edifício Verona, correspondendo ainda a esta unidade, um terraço na cobertura, parcialmente coberto de uso exclusivo da mesma, e uma vaga dupla localizada em lugar indeterminado, para estacionamento de automóveis, do andar intermediário e nos 1º, 2º e 3º subsolos do Condomínio Costa Smeralda, com área real de 53,80 m² e uma fração ideal de terreno de 0,18%, perfazendo assim, a fração ideal de 1,771%. Cadastrado na PMG sob nº 1-0008-006-063. Matrícula 65906 do CRI Guarujá. **VALOR DA AVALIAÇÃO: R\$ 1.723.939,42** (um milhão, setecentos e vinte e três mil novecentos e trinta e nove reais e quarenta e dois centavos) para 06/2026. **DOS DÉBITOS:** Débito desta ação: **R\$ 56.949,86** (cinquenta e seis mil, novecentos e quarenta e nove reais e oitenta e seis centavos) (06/2026 – fls. 365/366). Consta débito de IPTU no valor de **R\$ 1.010.581,34** (um milhão dez mil quinhentos e oitenta e um reais e trinta e quatro centavos) (06/2026). Cabe ao interessado a verificação da existência de demais débitos incidentes sobre o imóvel. O arrematante arcará com os débitos pendentes que recaiam sobre o bem, exceto os decorrentes de débitos fiscais e tributários conforme o artigo 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional, os quais ficam sub-rogados no preço da arrematação. **ÔNUS:** Consta na Av. 05 que o terreno onde se assenta o Edifício Lontano localiza-se em área de marinha; consta na Av. 06 e Av. 07 penhora em favor do condomínio autor; Consta indisponibilidade de bens nos termos do ofício 202502.2816.03872031-IA-359 nos autos do processo 10015754020215020024 requerida por Grupo Auxiliar de Execução e Pesquisa Patrimonial GAEPP de São Paulo/SP. Não consta nos autos ônus, recurso ou causa pendente de julgamento sobre o bem imóvel penhorado até a presente data. O interessado na arrematação, na forma parcelada, deverá realizar a proposta por escrito à gestora (proposta esta que deverá ser assinalada e confirmada diretamente no site da gestora), nos termos do artigo 895 do Código de Processo Civil, devendo as propostas serem apresentadas antes do término de cada praça, sendo que no primeiro leilão a proposta de aquisição do bem não pode ocorrer por valor inferior ao da avaliação e no segundo leilão a proposta de aquisição do bem não pode ser por valor inferior a 50% do valor da avaliação atualizado. O lance parcelado, em qualquer hipótese, será para pagamento de, pelo menos, vinte e cinco por cento do valor do lance à vista e o restante parcelado em até 30 (trinta) meses, garantido por caução idônea, quando se tratar de móveis, e por hipoteca do próprio bem, quando se tratar de imóveis; a aquisição em prestações será pelo prazo ofertado pelo arrematante (no site), sendo o indexador de correção

monetária o índice utilizado pelo Tribunal de Justiça de São Paulo. Nos termos do artigo 889 parágrafo único do Novo Código de Processo Civil, o(s) executado(s), cônjuges ou terceiros 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, efeitos e direitos, será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei. Guarujá, 15 de junho de 2026.