1ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE GUARUJÁ – SP

EDITAL DE LEILÃO e de intimação do executado **RIWKA FEFERMAUN, bem como da interessada, PREFEITURA MUNICIPAL DE GUARUJÁ.** O Dr. **Ricardo Fernandes Pimenta Justo**, MM. Juiz de Direito da 1ª Vara Cível da Comarca de Guarujá - SP, na forma da lei,

FAZ SABER, aos que o presente Edital de Leilão do bem, virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, que por este Juízo processam-se os autos da Ação do Cumprimento de Sentença - **Processo nº 0007827-82.2017.8.26.0223** - em que o **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO GARAGEM VELEIROS** move em face do referido executado, e que foi designada a venda do bem descrito abaixo, de acordo com as regras expostas a seguir:

DOS LEILÕES: Os lances serão captados por MEIO ELETRÔNICO, através do Portal **www.grupolance.com.br**, o **1º Leilão** terá início no dia **20/07/2026 às 00h**, e terá **encerramento no dia 23/07/2026 às 13h e 42min**; não havendo lance superior ou igual ao da 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 13h e 42min (ambas no horário de Brasília)**, sendo vendido o bem pelo maior lance ofertado, desde que igual ou acima de **50% do valor da avaliação atualizada.**

CONDIÇÕES DE VENDA: Os bens serão vendidos no estado de conservação em que se encontram, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar as suas condições, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas.

DO LOCAL DO BEM: Vaga 209 do Condomínio Ed. Garagem Veleiros, Av. Leomil, 494, Guarujá/SP.

DO CONDUTOR DO LEILÃO: O Leilão será conduzido pelo leiloeiro **Gilberto Fortes do Amaral Filho, JUCESP Nº 550**, leiloeiro pelo Sistema **GRUPO LANCE** - www.grupolance.com.br, devidamente habilitado pelo TJ/SP.

DÉBITOS: Constam débitos destes autos no montante de **R$ 110.507,00 (fev/24-fls.765);** Constam débitos tributários no montante de **R$ 876,32 (jun/2026).** Constam débitos da divida ativa no valor de **R$ 71.612,83 (jun/2026).** Constam débitos de condomínio no valor de **R$ 7.962,56 (out/2023-fls.924)**. Os débitos fiscais e tributários conforme o artigo 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional, ficam sub-rogados no preço da arrematação.

DOS PAGAMENTOS: O arrematante deverá efetuar os pagamentos do preço do bem arrematado e da comissão de 5% sobre o preço a título de comissão ao GRUPO LANCE, no prazo de 24 horas após o encerramento da praça através de guia de depósito judicial, através de depósito em conta judicial no Banco do Brasil S/A, ambas emitidas e enviadas por e-mail pelo Gestor. A comissão devida não está inclusa no valor do lance e não será devolvida, salvo determinação judicial.

DO PARCELAMENTO: Os interessados poderão ofertar proposta de pagamento parcelado através do sistema: www.grupolance.com.br- o interessado em adquirir o bem penhorado em

prestações poderá apresentar: (i) até o início da primeira etapa, proposta por valor não inferior ao da avaliação; (ii) até o início da segunda etapa, proposta por valor que não seja inferior a 50% do valor de avaliação atualizado. Em qualquer caso, a proposta deverá observar os exatos termos do art. 895 do CPC.

DA DESOCUPAÇÃO: Ficará a ônus do arrematante o procedimento para desocupação do imóvel, caso o mesmo esteja ocupado.

RELAÇÃO DO BEM: A fração ideal de 0,3054% do todo do terreno que é constituído pelos lotes 08 e 09 da quadra 23, situados na Av. Leomil, município, distrito e comarca de Guarujá, medindo em sua totalidade 39,40 metros de frente para a Av. Leomil, por 50,00 metros da frente aos fundos, dividindo em ambos os lados e nos fundos com os sucessores da Cia. Mecânica e Importadora de São Paulo, Fração ideal essa que corresponderá **A GARAGEM Nº 209, DO EDIFÍCIO DE GARAGENS VELEIROS,** situado na Av. Leomil, nº 494, em Guarujá. **CONSTA NA AVERBAÇÃO 03:** foi construído um edifício, denominado EDIFÍCIO GARAGEM VELEIROS, no qual destaca-se a vaga nº 209, situado no 4º andar, com a área útil de 29,72m2, a área comum de 3,759m2, e a área total construída de 33,479., correspondendo-lhe a fração ideal de 0,3054% no terreno e coisas de uso comum do condomínio, confrontando pela frente com a área central de circulação, pelo lado esquerdo de quem dessa área olha para ela com a vaga nº 208, do lado esquerdo de quem dessa área olha para ela com a parede do prédio, tudo de conformidade com a especificação de condomínio. **Cadastrado pela Prefeitura Municipal de Guarujá sob nº 0-0045-015-209 (conf.fls.164). Matriculado no 1º CRI de Guarujá sob nº 14.864.**

ÔNUS: AV.07 PENHORA expedida nestes autos.

VALOR DA AVALIAÇÃO DO BEM: R$ 20.000,00 (vinte mil reais) para jun/2018 – conf.fls.64.

VALOR DE AVALIAÇÃO DO BEM ATUALIZADA: R$ 30.136,80 (trinta mil, cento e trinta e seis reais e oitenta centavos) para mai/2026 – que será atualizado conforme a Tabela Prática Monetária do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo TJ/SP.

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 efeitos de direito, será o presente edital, por extrato, afixado e será afixado no átrio fórum no local de costume. Guarujá, 01 de junho de 2026.

Dr. Ricardo Fernandes Pimenta Justo
MM. Juiz de Direito da 1ª Vara Cível da Comarca de Guarujá - SP.