



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
4ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE GUARUJÁ
R. Silvio Daige, nº 280, Jardim Teжереba, Guarujá/SP – CEP: 11440-550
Fone: (13) 3346-4807 – E-mail: upj1a4cvguaruja@tjsp.jus.br

EDITAL DE LEILÃO JUDICIAL ELETRÔNICO

O Doutor **MARCELO MACHADO DA SILVA**, Excelentíssimo Juiz de Direito da 4ª Vara Cível da Comarca de Guarujá do Estado de São Paulo, faz saber a todos quanto este edital virem ou dele conhecimento tiver e possa interessar, que será realizado o **LEILÃO JUDICIAL ELETRÔNICO**, transmitido pelo *website*: www.leje.com.br, para venda dos bens abaixo descritos. A alienação será regida pelas regras do Código de Processo Civil, e demais normas aplicáveis. A condução de pregão ficara a cargo do Leiloeiro Oficial **DENYS PYERRE DE OLIVEIRA**, os interessados poderão tirar suas dúvidas no escritório do mesmo, localizado na Alameda Rio Negro, n.º 161, conjunto 1.001, Edifício West Point, Alphaville, Barueri/SP, CEP 06454-000, telefones 0800 789 1200 | 11 3969-1200.

Processo n.º: [1018383-53.2022.8.26.0223](#) – Controle n.º 2022/001939 – Execução de Título Extrajudicial – Despesas Condominiais

Exequente: **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO RESIDENCIAL MENLIÁ**, CPF n.º 05.624.695/0001-04, na pessoa de seu representante legal;

Executado: **ANDRÉA ANTUNES DE ALMEIDA COSTA E SILVA**, CPF n.º 081.734.878-63 e cônjuge se casada for;

Interessado(s): **PREFEITURA MUNICIPAL DO GUARUJÁ**, CNPJ n.º 44.959.021/0001-04 na pessoa de seus procuradores;

DATA E HORA – Serão considerados em todos os leilões o horário de Brasília:

1º Leilão: Início no dia 23 de julho de 2026 às 11:00h com encerramento no dia 28 de julho de 2026 às 11:00h - ocasião em que será transmitido ao vivo em tempo real via internet, por no mínimo 20 minutos, prorrogando-se por 3 (três) minutos a cada lance ofertado. **VALOR DE AVALIAÇÃO: R\$ 260.419,10 (duzentos e sessenta mil quatrocentos e dezenove reais e dez centavos).**

2º Leilão: Início no dia 28 de julho de 2026 às 11:01hs com encerramento no dia 13 de agosto de 2026 às 11:00h - ocasião em que será transmitido ao vivo em tempo real via internet, por no mínimo 20 minutos, prorrogando-se por 3 (três) minutos a cada lance ofertado. **LANCE INICIAL A PARTIR DE 50% DA AVALIAÇÃO: R\$ 130.209,55 (cento e trinta mil duzentos e nove reais e cinquenta e cinco centavos).**

Após início da disputa ao vivo, o certame ocorrerá por no mínimo 20 minutos. Nos 3 minutos finais, sobrevivendo um novo lance, os próximos serão prorrogados por mais 3 minutos, até que zere o cronômetro.

DESCRIÇÃO DO BEM:

APARTAMENTO N.º 82, COM ÁREA ÚTIL DE 44,170M², 8º ANDAR OU 10º PAVIMENTO DO EDIFÍCIO RESIDENCIAL MENLIÁ, COM DIREITO DE USO DE 01 (UMA) VAGA DE GARAGEM INDIVIDUAL E INDETERMINADA, NO GUARUJÁ/SP., aos DIREITOS ORIUNDOS DE ESCRITURA PÚBLICA DE RERRATIFICAÇÃO DA SOBREPARTILHA, consoante Termo de Penhora de fls. 180, Avaliação de fls. 181 e conforme descrição completa na Matrícula n.º 90.187 do Cartório de Registro de Imóveis de Guarujá/SP., em anexo como parte integrante do edital. Cadastro Municipal n.º 3-0053-004-058.

DO FIEL DEPOSITÁRIO: ANDRÉA ANTUNES DE ALMEIDA COSTA E SILVA, CPF n.º 081.734.878-63.

LOCALIZAÇÃO: Rua Daniel de Moraes, nº 80, Edifício Menlia, Jardim Três Marias, Guarujá/SP – CEP: 11440-330.

AVALIAÇÃO: R\$ 250.000,00 (duzentos e cinquenta mil reais) em agosto de 2025. Atualizado pelo Índice da Tabela Prática do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, perfazendo o valor de **R\$ 260.419,10 (duzentos e sessenta mil quatrocentos e dezenove reais e dez centavos)** em junho de 2026.

ÔNUS: Consta a **PENHORA** do bem referente ao processo em epígrafe a fls. 180, que não se encontra averbada na matrícula. Em consulta ao site da municipalidade, verificou-se que sobre o imóvel, consta débitos em aberto, perfazendo o montante de R\$ 27.150,01 (*vinte e sete mil cento e cinquenta reais e um centavo*) em junho de 2026. O imóvel encontra-se irregular junto ao Cartório de Registro de Imóveis, uma vez que permanece registrado em nome do ESPÓLIO DE JOSÉ LÁZARO ANTUNES ALMEIDA, objeto de sobrepartilha conforme escritura pública. Dessa forma, caberá ao arrematante providenciar a regularização do registro perante os órgãos competentes.

DA VENDA: O(s) bem(ns) será(ão) vendido(s) em caráter "AD CORPUS" e no estado em que se encontra(m), sem garantia, constituindo ônus do arrematante verificar suas condições com a devida antecedência do LEILÃO JUDICIAL ELETRÔNICO.

DOS DÉBITOS: Os bens apregoados em **Leilão Judicial Eletrônico** serão adquiridos sem ônus para o NOVO PROPRIETÁRIO/ARREMATANTE, sejam eles de natureza *propter rem*, tributária (IPTU/ITR), Taxa de Ocupação, Foro ou outros débitos relativos ao imóvel serão sub-rogados no valor da arrematação (art. 130, *caput* e parágrafo único, do CTN, c/c com o art. 908, § 1º, do CPC), ou seja, o imóvel será transferido ao NOVO PROPRIETÁRIO/ARREMATANTE livre de débitos e ônus anteriores à arrematação. Eventuais penhoras e hipotecas serão extintas com a arrematação (art. 1.499, VI, CC), ficando o arrematante livre das obrigações com esses credores. Exceto as custas relativos à transferência patrimonial do(s) bem(ns) arrematado(s) junto ao Cartório de Imóveis e demais órgãos competentes. Eventual regularização junto a Prefeitura e ao Cartório de Registro de Imóveis será de responsabilidade do(s) comprador(es).

DA VISITAÇÃO: Os interessados em vistoriar os bens deverão solicitar por e-mail junto ao escritório do leiloeiro. Vale lembrar que, o responsável pela guarda dos bens deve ser comunicado, bem como autorizar o ingresso dos interessados em visitar os bens leiloados.

DO DÉBITO PROCESSUAL: R\$ 42.285,21 (quarenta e dois mil duzentos e oitenta e cinco reais e vinte e um centavos) em março de 2026 (fls. 198/199).

DOS PAGAMENTOS: O arrematante deverá efetuar o pagamento do preço do bem arrematado no prazo de até 24h após o encerramento do leilão, por meio de guia de depósito judicial em favor do Juízo competente, bem como a comissão do leiloeiro, no importe de 5% (cinco por cento) sobre o valor total da arrematação. O pagamento será feito por meio de boleto ou transferência bancária. A comissão devida ao leiloeiro não está incluída no valor do lance e não será devolvida ao arrematante em nenhuma hipótese, salvo se a arrematação for desfeita por determinação judicial ou por razões alheias à vontade do arrematante e, deduzidas as despesas incorridas.

PARÁGRAFO ÚNICO: Em caso de cancelamento do leilão por questões alheias ao leiloeiro, por exemplo, quitação do(s) débito(s), acordo, remissão, entre outros, será devido o ressarcimento dos custos despendidos pelo leiloeiro para a confecção do edital, coleta de imagens, dados do(s) bem(ns) penhorado(s) e inserção do leilão na plataforma do leiloeiro. Na hipótese de cancelamento após o início do certame, o leiloeiro fará jus ao percentual integral da comissão fixada em 5% (cinco por cento) sobre o valor transacionado, a qual será suportada pelo(s) devedor(es), ou a ser calculada sobre o lance vencedor, com base no art. 7º, §3º, da Resolução n.º 236/16-CNJ.

DA PROPOSTA: O interessado em formalizar a aquisição do bem de forma parcelada nos termos do art. 895, I e II, CPC, deverá formalizar a oferta da condição parcelada por meio da plataforma www.leje.com.br, mediante publicação da oferta e termos do parcelamento. **PROPOSTA À VISTA:** pagamento em até 24 (vinte e quatro horas) após o encerramento do leilão. **PROPOSTA A PRAZO:** SINAL mínimo de 25% (vinte e cinco por cento) do valor do lance à vista e o saldo remanescente em até 30 (trinta) vezes. Os pagamentos das parcelas serão realizados por meio de guia de depósito judicial vinculada ao processo, e o saldo remanescente será corrigido por índice oficial monetário de sua escolha. A apresentação de proposta não suspende o leilão (art. 895, § 6º, CPC) e o pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre o parcelado, (art. 895, § 7º, CPC).

DO PAGAMENTO DO LEILÃO COM SEU CRÉDITO: Caso o credor/autor opte por participar da hasta pública, na forma da lei e em igualdade de condições com os demais licitantes, estará dispensado da exibição do preço até o valor atualizado do crédito/débito da demanda processual, devendo depositar o valor excedente, se houver, no mesmo prazo.

DO USO DA PREFERÊNCIA: Nos termos do art. 843, §§ 1º e 2º, do CPC, o coproprietário ou cônjuge alheio ao processo em questão, de acordo com a lei, terá a preferência na arrematação, devendo concorrer no leilão, em igualdade de condições, possibilitando a livre concorrência; e realizará o pagamento do lance de forma proporcional, com exceção de sua quota-parte pois já lhe pertence. A comissão do leiloeiro incidirá sobre o valor total do lance ofertado.

DA FINALIZAÇÃO DA ARREMATAÇÃO: Após a confirmação do pagamento da comissão do leiloeiro, sinal ou quitação integral do(s) bem(ns), o **auto de arrematação** será assinado pelo(a) arrematante e pelo leiloeiro. Após a assinatura pelo(a) Juiz(a), a arrematação será considerada perfeita, acabada e irrevogável, para expedição da respectiva CARTA DE ARREMATAÇÃO em favor do NOVO PROPRIETÁRIO/ARREMATANTE.

PUBLICAÇÃO DO EDITAL: as partes, seus respectivos cônjuges, as Fazendas Públicas, credores trabalhistas, hipotecários, fiduciários, ocupantes do imóvel e demais interessados ficam cientificados (intimados) da alienação em curso, não podendo alegar desconhecimento uma vez que este edital está publicado no portal do LEILÃO JUDICIAL ELETRÔNICO, www.leje.com.br, conforme previsto no art. 887, § 2º e art. 889, I a VIII e parágrafo único, ambos do Código de Processo Civil. Também estará disponível na plataforma eletrônica a descrição detalhada, documentos e fotos do(s) bem(ns) a ser(em) apreendido(s).

Se, por qualquer motivo, a intimação pessoal do executado/devedor não se realizar, seja por intermédio de seu(s) advogado(s) ou pelo endereço constante dos autos, será considerado intimado, por meio do próprio edital de leilão, acessível a todos no portal do leiloeiro supracitado, nos termos do art. 889, I, do CPC.

DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS: Pessoalmente perante a unidade judicial onde tramita a presente ação, no site do LEILÃO JUDICIAL ELETRÔNICO www.leje.com.br, no próprio site do Tribunal ou pelo e-mail: contato@leje.com.br.

Guarujá/SP, 19 de junho de 2026.

DR. MARCELO MACHADO DA SILVA

Juiz de Direito da 4ª Vara Cível da Comarca de Guarujá/SP