



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 site: 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 ficará 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.

Interessados: **PREFEITURA MUNICIPAL DE GUARUJÁ/SP**, CNPJ n.º 44.959.021/0001-04, na pessoa de seu representante legal; **ZARIF CANTON ENGENHARIA LTDA.** (atual EXPOR IMÓVEIS LIMITADA), CNPJ n.º 61.522.488/0001-01; **JORGE SOHRAB DONELIAN**, CPF n.º 076.990.008-97 e seu cônjuge **VERA REGINA LANDMANN DONELIAN**, CPF n.º 274.792.188-34; **ESPÓLIO DE MARIO DONELIAN**, CPF n.º 057.697.368-87.

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

1º Leilão: Início no dia 10 de julho de 2026 às 11:00h com encerramento no dia 15 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\$ 769.628,75 (setecentos e sessenta e nove mil, seiscentos e vinte e oito reais e setenta e cinco centavos).**

2º Leilão: Início no dia 15 de julho de 2026 às 11:01hs com encerramento no dia 5 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\$ 384.814,37(trezentos e oitenta e quatro mil, oitocentos e quatorze mil e trinta e sete 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 OCEANIC N.º 41, COM DIREITO 01 (UMA) VAGA DUPLA INDIVIDUAL E INDETERMINADA NA GARAGEM COLETIVA DO REFERIDO CONDOMÍNIO, NO EDIFÍCIO PRAIA DO LEME (BLOCO “A”), COM ÁREA CONSTRUÍDA DE 349M², QUE FAZ PARTE INTEGRANTE DO “CONDOMÍNIO EDIFÍCIO SOROCOTUBA III, correspondente ao DIREITOS SOBRE O INSTRUMENTO PARTICULAR DE PROMESSA DE VENDA E COMPRA, consoante Termo de Penhora, Avaliação e conforme descrição completa na Matrícula (mãe) n.º 49.891, Cartório de

Registro de Imóveis de Guarujá/SP, em anexo como parte integrante do edital. Cadastro Municipal n.º 3-0479-151-022.

CONSTA NO LAUDO DE AVALIAÇÃO: A unidade avaliada apresenta as seguintes dependências: sala de estar/jantar; varanda; lavabo; hall de circulação interna; suíte 1; sacada; banheiro suíte 1; suíte 2; sacada; banheiro suíte 2; suíte 3; sacada; banheiro suíte 3; cozinha; área de serviço; banheiro de empregada; 1 (uma) vaga dupla de garagem indeterminada.

LOCALIZAÇÃO: Rua Sorocotuba, n.º 51, Apartamento n.º 41, Morro do Sorocotuba, Guarujá/SP, CEP 11.444-610.

AVALIAÇÃO: R\$ 750.000,00 (setecentos e cinquenta mil reais), em setembro de 2025 (fls. 1.018). Atualizado através do Índice da Tabela Prática do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, perfazendo a quantia de **R\$ 769.628,75, (setecentos e sessenta e nove mil, seiscentos e vinte e oito reais e setenta e cinco centavos)**, em maio de 2026.

ÔNUS: Consta a **PENHORA** do bem referente ao processo em epígrafe a fl. 267, que não se encontra averbada na matrícula. Em consulta ao *website* da Prefeitura de Guarujá/SP, **CONSTA DÉBITO** de **IPTU**, no valor de R\$ 540.709,39 (quinhentos e quarenta mil, setecentos e nove reais e trinta e nove centavos). Os proprietários do imóvel o adquiriram através de Instrumento Particular de Promessa de Compra e Venda formalizado com ZARIF CANTON ENGENHARIA LTDA. (atual EXPOR IMÓVEIS LIMITADA), CNPJ n.º 61.522.488/0001-01 (Inapta), o qual não consta regularizado junto ao Ofício de Registro de Imóveis e sem matrícula individualizada para a unidade.

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 comprador, sejam ele de natureza tributária (IPTU), LAUDÊMIO, 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 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 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\$ 718.584,07 (setecentos e dezoito mil quinhentos e oitenta e quatro reais e sete centavos), em dezembro de 2025 (fls. 1.023/1.025).

DOS PAGAMENTOS: O arrematante deverá efetuar o pagamento do preço do bem arrematado, no prazo de até 24h após o encerramento do leilão através 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 da arrematação. O pagamento será feito através 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 Ex.: 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, fará jus ao percentual integral da comissão fixada de 5% (cinco por cento), sobre o valor transacionado a qual será suportada pelo(s) devedor(es)(s), ou, a ser calculada sobre o lance vencedor, com base no art. 7º, §3º, da Resolução 236/16-CNJ.

DA PROPOSTA: O interessado em formalizar proposta para se proteger quanto as suas expectativas legais, poderá formular pagamento, nos termos do Art. 895, I e II, CPC, deverá apresentar a respectiva proposta com antecedência de 1 (um) dia,

proposta escrita À VISTA pagamento em até 24 (vinte e quatro horas) após o encerramento do leilão. Proposta A PRAZO: **SINAL:** pelo menos 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 em guia de depósito judicial vinculada ao processo, o saldo remanescente será corrigido por índice oficial monetário de sua escolha), podem encaminhar suas propostas assinada para o e-mail: proposta@leje.com.br. 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 participará da hasta pública, na forma da lei em igualdade de condições, dispensando-se a exibição do preço, até o valor atualizado do débito da demanda processual, depositando o valor excedente no mesmo prazo.

DO USO DA PREFERÊNCIA: Nos termos do artigo 843, §§ 1º e 2º, do CPC, a quota parte do coproprietário ou cônjuge alheio ao processo em questão, de acordo com a lei o mesmo terá a preferência na arrematação, devendo concorrer no leilão, em igualdade de condições, possibilitando a livre concorrência, realizara o pagamento proporcional dos valores, com exceção de sua cota parte pois já lhe pertence.

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 arrematante, leiloeiro e após assinado pelo juiz, será considerada irretratável, perfeita e acabada, para expedição da respectiva CARTA DE ARREMATAÇÃO em favor do vencedor.

PUBLICAÇÃO DO EDITAL: as partes, seus respectivos cônjuges, Fazendas Públicas na pessoa de seus representantes legais, credores trabalhistas, hipotecários, fiduciários, 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, e fotos do(s) bem(ns) a ser(em) apreçoado(s).

Se por qualquer motivo a intimação pessoal do executado/devedor não se realizar, por meio de seu(s) advogado(s) ou pelo endereço constante dos autos, será considerado intimado, através 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 através do e-mail: contato@leje.com.br.

Guarujá/SP, 9 de junho de 2026.

DR. MARCELO MACHADO DA SILVA

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