



1ª Vara Cível da Comarca de Guarujá/SP

Edital de 1ª e 2ª HASTA PÚBLICA e de intimação dos executados **Romano Guerra, Ilona Clara Weidenmülle e Espólio José Norberto de Toledo representado pelos inventariantes Norberto Gustavo Matos Toledo e Lucca Sanches Toledo**. Dr. Fabio Sznife, 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 1ª e 2ª praça do bem móvel, virem ou dele conhecimento tiverem e possa interessar, que por este Juízo processam-se os autos de **Cumprimento de sentença – processo 0007487-22.2009.8.26.0223 (01) que Condominio Edifício Parque das Asturias move em face de Romano Guerra, Ilona Clara Weidenmülle e Espólio José Norberto de Toledo**, que foi designada a venda do bem descrito abaixo, de acordo com as regras expostas a seguir: **DA PRAÇA** – Os lances serão captados por **MEIO ELETRÔNICO, através do Portal www.lecapeleiloes.com.br, a 1ª PRAÇA terá início no dia 16/10/2026 as 15:00h, com encerramento no dia 19/10/2026 as 15:00h**, 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 19/10/2026 as 15:01h, e encerramento dia 10/11/2026 as 15:00h**, sendo vendido o bem pelo valor mínimo de 50% da avaliação judicial. **CONDIÇÕES DE VENDA** - O procedimento do leilão observa o disposto nos artigos 886 a 903 do CPC, assim como o Provimento CSM nº 1625/2009 e artigo 250 e seguintes das Normas de Serviço da Corregedoria Geral de Justiça do E. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo. O imóvel será vendido no estado em que se encontra, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas. As fotos e a descrição detalhada do imóvel a ser apreçoado 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 os pagamentos do preço do bem arrematado e da comissão de 5% sobre o preço a título de comissão ao leiloeiro oficial Leonardo de Campos Penin, no prazo de 24 horas após o encerramento da praça através de guia de depósito em conta judicial no Banco Brasil, agência 6687-7 em favor do juízo responsável, 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 RETIRADA** – ficará a ônus do arrematante o procedimento para retirada do móvel. **RELAÇÃO DOS BENS** –

- Apartamento de cobertura nº 13, localizado no 1º andar ou 2º pavimento, do Edifício Parque das Astúrias, situado na Av. Miguel Alonso Gonzalez, nºs 395 e 423, Jardim Las Palmas, nesta cidade, município e comarca de Guarujá, localizado a esquerda de quem sai dos elevadores para o hall, confrontando pela frente com os fundos do terreno, pela direita com os apartamentos de final 4, pela esquerda com o recuo do lado esquerdo do terreno e pelos fundos com os apartamentos com final 1, elevadores e hall dos elevadores, contendo área privativa de 76,15m², área comum de 46,6944m², e a área total de 122,8444m², e a fração ideal de terreno de 0,027769. Cadastrado na PMG sob nº 1-0143-011-003. Matrícula 57098 do CRI Guarujá. ÔNUS: Consta na Av. 09 penhora em favor do Condomínio; Consta na Av. 10 que o depositário do bem objeto da Av. 09 é o Espólio de Jose Norberto de Toledo.

- Box de garagem nº 03, localizado no andar térreo ou 1º pavimento do Edifício Parque das Astúrias, situado à Av. Miguel Alonso Gonzalez, nºs 395 e 423, no Jardim Las Palmas, nesta cidade, município e comarca de Guarujá, confrontando de quem da área de circulação de veículos olha para o mesmo, pela frente com a referida área de circulação, pela direita com o box nº 02, pelos fundos com a entrada de e=serviço, e pela esquerda com o box nº 04, contendo área privativa de 11,00m², a área comum de 4,9061m², e a área total de 15,9061m², correspondendo-lhe uma fração ideal de terreno de 0,003481. Cadastrado na PMG sob nº 1-0143-011-003. Matrícula 57130 do CRI Guarujá. ÔNUS: Consta na Av. 09 penhora em favor do Condomínio; Consta na Av. 10 que o depositário do bem objeto da Av. 09 é o Espólio de Jose Norberto de Toledo.

VALOR DA AVALIAÇÃO: R\$ 423.267,79 (quatrocentos e vinte e três mil, duzentos e sessenta e sete reais e setenta e nove centavos) para 09/2026. **DOS DÉBITOS:** Débito desta ação: **R\$ 741.697,62** (setecentos e quarenta e um mil, seiscentos e noventa e sete reais e sessenta e dois centavos) (08/2026 – fls. 861/863). Consta débito de IPTU no valor de **R\$ 395.469,96** (trezentos e noventa e cinco mil quatrocentos e sessenta e nove reais e noventa e seis centavos) (09/2026). 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. 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, 02 de setembro de 2026.