1ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE GUARUJÁ – SP

EDITAL DE LEILÃO e de intimação do executado **IVAN PEREIRA, por sua inventariante LIODETE FREIRIA, bem como dos interessados SOPHIA FREIRIA PEREIRA, por sua representante legal LIODETE FREIRIA, PREFEITURA MUNICIPAL DE GUARUJÁ, titular de domínio CONSTRUTORA PLAJAM LTDA.** O Dr. **Fabio Sznifer**, MM.(a). Juiz (a) 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(s) bem(ns), virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, que por este Juízo processam-se os autos da Ação de Cumprimento de Sentença – **Processo nº 0007807-33.2013.8.26.0223** - ajuizado por **CONDOMINIO EDIFICIO PLAJAM XVI XVII** em face do(s) referido(s) executado(s) e que foi designada a venda do(s) bem(ns) descrito(s) abaixo, de acordo com as regras expostas a seguir:

DO LEILÃO: Os lances serão captados por MEIO ELETRÔNICO, através do portal GRUPO LANCE - www.grupolance.com.br, o **1º Leilão** terá início no dia **09/11/2026 às 00:00**, e terá encerramento no dia **11/11/2026 às 13:22** (ambas no horário de Brasília); não havendo lance superior ou igual ao valor de avaliação, seguir-se-á, sem interrupção, o **2º Leilão** que se estenderá em aberto para captação de lances e se encerrará em **01/12/2026 às 13:22 (ambas no horário de Brasília)**, sendo vendido os bem(ns) pelo maior lance ofertado, desde que igual ou acima de **80% do valor de avaliação atualizada.**

CONDIÇÕES DE VENDA: Os bem(ns) será(ão) vendido(s) no estado de conservação em que se encontram, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas.

DO CONDUTOR DO LEILÃO: O Leilão será conduzido pelo leiloeiro **ADRIANO PIOVEZAN FONTE, JUCESP Nº 1325**, leiloeiro pelo Sistema **GRUPO LANCE - www.grupolance.com.br**, devidamente habilitado neste E. Tribunal.

DÉBITOS: Constam débitos de condomínio/exequendo no montante de **R$ 527.590,74 (ago/2026-fls.1156-1171).** Constam débitos tributários no montante de **R$ 531.685,57 para out/2026.** A hasta/leilão será precedida pelas regras contidas no artigo 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional (Art. 130. Os créditos tributários relativos a impostos cujo fato gerador seja a propriedade, o domínio útil ou a posse de bens imóveis, e bem assim os relativos a taxas pela prestação de serviços referentes a tais bens, ou a contribuições de melhoria, sub-rogam-se na pessoa dos respectivos adquirentes, salvo quando conste do título a prova de sua quitação, Parágrafo único. No caso de arrematação em hasta pública, a sub-rogação ocorre sobre o respectivo preço). Os débitos de natureza condominial que não forem quitados com o produto da arrematação, serão de responsabilidade do arrematante, inclusive os pretéritos.

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 hipótese a oferta de pagamento deverá ser de pelo menos 25% (vinte e cinco por cento) do valor do lance à vista e o restante parcelado em até 30 (trinta) meses. A proposta de pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado.

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

RELAÇÃO DE BEM(NS):

LOTE 1:

DESCRIÇÃO: DIREITOS DECORRENTES DO CONTRATO DE VENDA E COMPRA DO APARTAMENTO 22, Área útil de 84,490m², área de garagem de 22m² e uma fração ideal de terreno e das demais coisas de uso comum de 1,5575% do todo. (30,944 m2) encerrando a área total construída de 137,434 m2, (conf.fls.194). CONSTA NA MATRICULA MAIOR: Demais coisas de uso comum de 1,5575% do todo. Apartamento nº 12 - terá a área útil de 84,490ms2., a área de garagem de 11,00ms2., a área comum de 29,162ms2., a área total construída de 124,652ms2., e uma fração ideal de terreno e das demais coisas de uso comum de 1,4678% do todo. Cada um dos Apartamentos nºs. 22, 32, 42, 52, 62, 72, 82, 92 e 102, terá a área útil de 84,490ms2., a área de garagem de 22,00ms2., a área comum de 30,944ms2., a área total construída de 137,434ms2., e uma fração ideal de terreno e das demais coisas de uso comum de 1,5575% do todo, (Conf.R.02). CONSTA NO LAUDO DE AVALIAÇÃO: Apartamento no condomínio Plajam XVI com cadastro na prefeitura de nº 3.0162.006.005 com área privativa de 84,49 m², área comum de 30,94 m² com área total construída de 137,94 m², apartamento com 2 dormitórios, 1 suíte, área de serviço, cozinha, sala de estar 1 banheiro social, sacada, 2 vagas de garagem não demarcada no subsolo, condomínio com piscina, sala de jogos, playground, academia, hall de entrada diferenciado, guarita, segurança interna, área ampla entre os blocos pavimentos, (conf.fls.1003-1032). **Matriculado na AREA MAIOR no CRI da Cidade de Guarujá-SP sob nº 80137.** *O imóvel penhorado não possui matrícula individual aberta.*

DESCRIÇÃO COMERCIAL: Direitos do Apto., 2 Quartos, Suíte, Academia, 2 Vagas de Garagem, a.t. 124,652m², a.u. 84,490m², Cond. Plajam XVI, Guarujá-SP.

LOCALIZAÇÃO DO BEM: Rua Chile, 381, Apto. 22-A, Enseada, Guarujá-SP.

ÔNUS DO BEM: Não constam eventuais ônus na matrícula de área maior.

VALOR DA AVALIAÇÃO DO BEM: R$ 503.000,00 (quinhentos e três mil reais) para out/2025 (conf.fls.1003-1027).

VALOR ATUALIZADO DA AVALIAÇÃO: R$ 525.493,18 (quinhentos e vinte e cinco mil, quatrocentos e noventa e três reais, e dezoito centavos) para out/2026 - atualizado conforme tabela prática monetária do TJ/SP.

Presumem-se intimadas as partes por este edital, quando não se realizar efetivamente no endereço constante dos autos, de acordo com o Art. 274, § único, do CPC. 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 efeito de direito, será o presente edital, por extrato, afixado no átrio fórum no local de costume.

Dr. Fábio Sznifer
MMª. Juiz(a) de Direito da 1ª Vara Cível da Comarca de Guarujá-SP.