EDITAL DE LEILÃO JUDICIAL – 2ª VARA CÍVEL – FORO DA COMARCA DE GUARUJÁ
ID C261129

EDITAL DE HASTA PÚBLICA (1º e 2º leilão) dos bens abaixo descritos, ora objetivando a intimação dos executados: **LUIS PAULO RIBEIRO DA SILVA e ENEIDA MARIA GIANNETTI**; em razão da **Ação de Execução de Título Extrajudicial, Processo nº 1003696-71.2022.8.26.0223,** em trâmite perante a **2ª Vara Cível – Foro da Comarca de Guarujá,** ajuizada por **CONDOMINIO EDIFICIO TERRAZZA DI GUARUJA.**

INTERESSADOS: Credor tributário **PREFEITURA MUNICIPAL DE GUARUJÁ**; Terceiros **GIOVANNA DOMINGOS**, e demais interessados.

A MMa. Juíza de Direito, Dra. Gladis Naira Cuvero, na forma da lei, **FAZ SABER**, que, fora designada a alienação dos respectivos bens penhorados nos autos, por meio de leilão eletrônico (nos termos do Prov. CSM nº 19/2021, bem como os artigos 879 a 903 do CPC), a ser realizado na plataforma da Gestora Globo Leilões (www.globoleiloes.com.br), conduzido pela **Leiloeira Pública Oficial, Cassia Negrete Nunes Balbino**, matriculada na Junta Comercial de São Paulo sob nº 1.151. Todas as regras e condições aplicáveis estão disponíveis no sítio eletrônico supramencionado (artigos 12 e 13 da Resolução nº 236/2016, CNJ).

1. **Descrição do imóvel:** APARTAMENTO Nº 41, localizado no 4º andar ou 6º pavimento, do "EDIFÍCIO TERRAZZA DI GUARUJÁ", situado à Avenida Puglisi nº 168, nesta cidade, município e comarca de Guarujá-SP, com a área útil de 166,96m2, a área comum de 71,99m2, encerrando a área total de 238,95m2, correspondendo-lhe a fração ideal de 0,7500 no terreno e partes de uso comum do condomínio, confrontando de quem da Avenida Puglisi olha para a mesma, pela frente com o recuo frontal do edifício, que dá para a referida via pública, pelos lados direito, esquerdo e fundos com áreas de recuos e jardins do edifício.

   Localização: Avenida Puglisi, nº 168, Apto nº 41, Edifício Terraza Di Guarujá - Centro, Guarujá/SP - CEP 11410-000.

   Observação: Imóvel localizado no Bairro de Pitangueiras, distante aproximadamente 130,00 metros da praia. Dependências internas: 3 dormitórios, sendo 1 suíte, banheiro social, lavabo, sala ampla com dois ambientes, ampla varanda gourmet com churrasqueira e piscina, cozinha, área de serviço e dependência de serviço. O imóvel pode ser classificado como “apartamento padrão superior com elevador”, e estado de conservação como “necessitando de reparos”, tal como revisão dos revestimentos e pintura geral.

Matrícula Imobiliária nº	63.862 do Cartório de Registro de Imóveis de Guarujá	
Inscrição Cadastral nº	0-0028-015-004	
Ônus		

Averbação/Registro	Data	Ato	Processo	Credor
Av.03	17/11/2023	Ajuizamento de Ação	1015626-52.2023.8.26.0223	GIOVANNA DOMINGOS
Av.04	23/10/2025	Penhora Exequenda	1003696-71.2022.8.26.0223	CONDOMÍNIO EDIFÍCIO TERRAZA DI GUARUJÁ

2. **Descrição do imóvel:** UNIDADE AUTÔNOMA DE GARAGEM, localizada no sub-solo, ou 1º pavimento, do EDIFÍCIO TERRAZZA DI GUARUJÁ", situado à Avenida Puglisi nº 160, nesta cidade, município e comarca de Guarujá-SP, possuindo uma área total construída de 497,26 m2, sendo 259,44m2 de área útil, 237,82m2 de área comum, correspondendo-lhe a fração ideal total de 0,11454, desmembrada em 23 vagas, cada uma com a área útil de 11,28m2, a área comum de 10,34m2, perfazendo a área total construída de 21,62m2, cabendo a cada uma delas a fração ideal de 0,00498 no terreno e partes comuns. A garagem confronta em seu todo pela frente de quem da Avenida Puglisi olha para a mesma com a referida via pública, pelos lados direito, esquerdo e fundos, com as áreas de recuo do edifício pertencentes ao condomínio.

   Localização: Avenida Puglisi, nº 168, Vaga de Garagem no sub-solo, Edifício Terraza Di Guarujá - Centro, Guarujá/SP - CEP 11410-000.

   Observação: Trata-se de direito de parada de automóveis na garagem do edifício, no 1º andar ou subsolo, sem demarcação, totalizando 23 vagas, cada qual com 11,28 m^2 de área útil. Conforme observado no local e informado pelo zelador, cada apartamento possui direito a parada de 2 veículos (duas frações ideais de terreno - 2/23 avos).

Matrícula Imobiliária nº			63.863 do Cartório de Registro de Imóveis de Guarujá	
Inscrição Cadastral nº			0-0028-015-004	
Ônus				
Averbação/Registro	**Data**	**Ato**	**Processo**	**Credor**
Av.58	17/11/2023	Ajuizamento de Ação	1015626-52.2023.8.26.0223	GIOVANNA DOMINGOS
Av.63	23/10/2025	Penhora Exequenda	1003696-71.2022.8.26.0223	CONDOMÍNIO EDIFÍCIO TERRAZA DI GUARUJÁ

Valor de avaliação: R$ 1.140.000,00 (julho/2026) – Laudo de Avaliação – Evento 230.
Valor de avaliação atualizado: R$ 1.147.734,87 (novembro/2026). O valor de avaliação será atualizado à época das praças, por meio do índice do E. TJ/SP.

Débito tributário: R$ 293.569,84 (novembro/2026). O débito tributário será sub-rogado no valor da arrematação, conforme dispõe artigo 130, do Código Tributário Nacional.

Débito exequendo/condominial: R$ 269.604,15 (novembro/2026).

DATAS DOS LEILÕES: 1º Leilão terá início em 12 de fevereiro de 2027, às 11:00, e se encerrará em 15 de fevereiro de 2027, às 11:00. Não havendo lance igual ou superior à avaliação, nos 3 (três) dias subsequentes ao início do 1º Leilão, o **2º Leilão seguir-se-á,**

iniciando-se em 15 de fevereiro de 2027, às 11:01, e se encerrará em 08 de março de 2027, às 11:00. Deverá ser considerado o horário oficial de Brasília/DF.

CONDIÇÕES DE LANCES E PROPOSTAS: Será considerado arrematante aquele que ofertar lance igual ou superior ao valor de avaliação atualizado em 1º Leilão, e, no 2º Leilão, aquele que oferecer lance igual ou superior a 60% do valor da avaliação atualizado. Caso não haja lance para pagamento à vista nos leilões realizados, serão admitidas propostas de arrematação parcelada, exclusivamente por meio do sítio da Gestora - www.globoleiloes.com.br (nos termos do Art. 22, parágrafo único, da Resolução nº 236/2016, CNJ). Para efetivação, será necessário sinal não inferior a 25% do valor da proposta, e o restante em até 30 meses. O saldo devedor sofrerá correção mensal pelo índice do E. TJ/SP, e será garantido por hipoteca do próprio bem, quando se tratar de imóveis. Havendo mais de uma proposta, todas serão destinadas a apreciação do MM. Juízo da causa, prevalecendo a de maior valor, ou melhores condições (artigo 891, parágrafo único; e artigo 895, §§ 1º ao 8º, todos do CPC). Nos termos do art. 895 do CPC/2015, o interessado em adquirir o bem penhorado em prestações poderá apresentar, até o início do primeiro leilão, proposta de aquisição do bem por valor não inferior ao da avaliação; até o início do segundo leilão, proposta de aquisição do bem por valor que não seja considerado vil. A proposta conterá, em qualquer hipótese, oferta de 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.

Na hipótese de arrematação parcelada de bens móveis ou imóveis, a **expedição da Carta de Arrematação** dependerá de determinação do Juízo competente. Ainda que o saldo devedor esteja garantido por hipoteca sobre o próprio bem, o magistrado poderá, conforme as peculiaridades do caso e as exigências do processo, **condicionar a expedição da Carta de Arrematação à quitação integral do saldo remanescente**, observando-se a legislação processual aplicável e a decisão judicial proferida nos autos.

CONDIÇÕES DE PAGAMENTO: O preço do bem arrematado deverá ser depositado através de guia de depósito judicial do Banco do Brasil, gerada no https://portaldecustas.tjsp.jus.br/portaltjsp/login.jsp, respectivamente, no prazo de até 24 horas da realização do leilão. Em até 3 horas após o encerramento do Leilão, cada arrematante receberá um e-mail com instruções para depósito (Art. 884, IV do CPC). No caso de atraso no pagamento de qualquer das prestações, incidirá multa de dez por cento sobre a soma da parcela inadimplida, com as parcelas vincendas (895, § 4º, do CPC). Ainda, se o exequente arrematar o bem, e for o único credor, não estará obrigado a exibir o preço, mas, se o valor do bem exceder ao seu crédito, depositará, dentro de 3 (três) dias, a diferença, sob pena de tornar-se sem efeito a arrematação, e, nesse caso, realizar-se-á novo leilão, à custa deste (artigo 892, §1º, CPC).

PREFERÊNCIA NA AQUISIÇÃO: Havendo mais de um pretendente, e em igualdade de oferta, terão preferência na aquisição dos bens, o devedor ou seu cônjuge, o companheiro, o descendente ou o ascendente do executado, e os coproprietários (artigos 892, § 2º e 843, § 1º CPC).

COMISSÃO DA LEILOEIRA: O arrematante deverá pagar o valor correspondente a 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação. Este valor será devido pelo arrematante ainda que haja a desistência da arrematação, assim como será devido pelo exequente nos casos de adjudicação do bem; e pelo executado nos casos de acordo e remição. Deverá ser paga mediante DOC, TED, depósito em dinheiro ou Pix, no prazo de 24 horas a contar do

encerramento do leilão, na conta bancária da Leiloeira Oficial, a ser indicada após a arrematação (artigo 884, parágrafo único, do CPC; artigo 7º, §§ 3º e 7º da resolução nº 236 do CNJ; e artigo 24, parágrafo único, do Decreto nº 21.981/32). Ainda, a devida comissão não será devolvida ao arrematante, salvo se, a arrematação for desfeita por determinação judicial, ou por razões alheias à vontade deste.

INADIMPLEMENTO: Caso não efetuado no prazo estipulado, o depósito da oferta e/ou o pagamento da comissão da leiloeira, esta comunicará o MM. Juízo responsável, que apreciará os lances imediatamente anteriores, ora sem prejuízo da aplicação de sanção prevista no art. 897 do CPC, ao arrematante remisso. O inadimplemento autoriza o exequente a pedir a resolução da arrematação, ou promover em face do arrematante, a execução do valor devido, devendo ambos os pedidos serem formulados nos autos da execução, em que se deu a arrematação. (Art. 895, §5º do CPC).

DESISTÊNCIA: Inexistindo prévio motivo para desistência do arrematante, poderá ser configurado fraude em leilão. Neste caso, o participante responderá civil e criminalmente (art. 186 e 927, do Código Civil, e art. 358 do Código Penal), ficando ainda obrigado a pagar a título de multa, o valor de 5% (cinco por cento) da arrematação, em favor da leiloeira, sem prejuízo a demais sanções aplicadas pelo MM. Juízo da causa. Poderá ainda, a leiloeira emitir título de crédito, para a cobrança de tais valores, encaminhando-o a protesto, por falta de pagamento, se for o caso, sem prejuízo da execução prevista no artigo 39, do Decreto nº 21.981/32, além da inclusão do arrematante nos serviços de proteção ao crédito.

CANCELAMENTO DO LEILÃO: Havendo cancelamento ou suspensão das hastas após a publicação do edital, especialmente em razão de acordo entre as partes ou pagamento da dívida, será devido o reembolso das despesas suportadas pelos leiloeiros, a serem pagas pela parte requerida ou aquela que der causa ao cancelamento (Resolução nº 236/2016, CNJ).

DESPESAS: Eventuais despesas relativas à desmontagem, remoção, transporte e transferência patrimonial dos bens arrematados, correrão por conta do arrematante (artigo 29 da Resolução nº 236/2016, CNJ).

VENDA EM CARÁTER "*AD CORPUS*": O bem será vendido no estado de conservação em que se encontra, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas (artigo 18 da Resolução nº 236/2016, CNJ).

ALIENAÇÃO PARTICULAR: Objetivando a celeridade, economia e efetividade processual, na eventualidade de restar negativo o leilão em apreço, a leiloeira ficará autorizada a prosseguir com a venda por meio de Alienação Particular, conforme autorizado pelo Provimento CSM nº 1496/2008. Estabelece-se o prazo total de até 90 (noventa) dias para conclusão dessa modalidade de venda, divididos em ciclos sucessivos de 15 (quinze) dias corridos, ao longo dos quais poderão ser recebidas propostas de aquisição à vista ou parcelada. Cada proposta será submetida, imediatamente, à apreciação do MM. Juízo, independentemente da conclusão do ciclo em curso. Expirado o prazo total sem a efetivação da venda, a autorização para alienação particular será considerada encerrada.

DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS: Através do e-mail: atendimento@globoleiloes.com.br, ou telefone fixo e WhatsApp: (11) 4020-1694. A participação neste Leilão Eletrônico deve ser feita exclusivamente pelo sítio eletrônico da Globo Leilões: www.globoleiloes.com.br, cujo

endereço profissional é na Avenida Paulista, nº 1.079, 7º e 8º andar, Bela Vista, São Paulo/SP - CEP: 01311-200.

A publicação deste edital supre eventual insucesso nas notificações pessoais e dos respectivos patronos (Art. 889, parágrafo único, do CPC). Dos autos não constam recursos ou causas pendentes de julgamento. Será o presente edital, afixado e publicado na forma da lei.

Guarujá, 19 de novembro de 2026.

Eu, _____, Escrevente, digitei.
Eu, _____, Escrivão(ã) – Diretor(a), subscrevi.

DRA. GLADIS NAIRA CUVERO
JUÍZA DE DIREITO