

LEILÃO JUDICIAL - EDITAL DE 1ª E 2ª PRAÇA DE LEILÃO E DE INTIMAÇÃO

Edital de 1ª e 2ª Praça de bem imóvel e de intimações dos executados **JOÃO BENEDITO RECIEGUETE, CPF 578.237.238-91, JOÃO EUGÊNIO GONÇALVES PINHEIRO NETO, CPF 452.541.761-72, VALESCA OLAVARRIA PINHEIRO, CPF 581.855.291-34, NADIA GONÇALVES PINHEIRO, CPF 429.700.911-00, ELIANA GONÇALVES PINHEIRO PIMENTA, CPF 429.699.481-69, ALEX SPINELLI PIMENTA, CPF 049.389.488-85**, demais interessados **MUNICÍPIO DE GUARUJÁ, CNPJ 44.959.021/0001-04, ORLANDO SACCAON, CPF 756.811.618-20**, e a quem mais possa interessar, expedido nos autos do **CUMPRIMENTO DE SENTENÇA, Proc. nº 0001029-03.2020.8.26.0223**, movido por **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO BOULEVARD CENTER, CNPJ 52.263.837/0001-27**.

O **Dr. Fábio Sznifer**, MM. Juiz de Direito da 1ª Vara Cível da Comarca de Guarujá, do Estado de São Paulo, na forma da lei, nos termos do Art. 881, § 1º, CPC, FAZ SABER que levará a leilão o bem abaixo descrito, através do sítio de leilões *on-line* Leilão Net, hospedado na rede mundial de computadores (internet) em <https://www.leilaonet.com.br>, que será conduzido pelo Leiloeiro Oficial, Sr. Leonardo Vieira Amaral, JUCESP nº 1010, de acordo com as regras expostas a seguir:

DOS LEILÕES: O 1º leilão terá início no dia 28/10/2026 às 16:00h e se encerrará no dia 03/11/2026 às 16:00h, onde somente serão aceitos lances iguais ou superiores ao valor da avaliação; não havendo oferta, seguir-se-á sem interrupção o 2º leilão, que terá início no dia 03/11/2026 às 16h01min e se encerrará no dia 24/11/2026 às 16:00h (horários de Brasília/DF).

DAS CONDIÇÕES DE VENDA: O bem será vendido em caráter *ad corpus* e no estado e conservação em que se encontra, sendo considerado arrematante aquele que der lance igual ou superior ao valor da avaliação em primeiro leilão; ou aquele que der lance de valor igual ou superior a 50% (cinquenta por cento) do valor da avaliação em segundo leilão, ou 80% do valor da avaliação em caso de imóvel de incapaz. Não havendo propostas para pagamento à vista, o interessado em adquirir o bem em prestações, deverá apresentar proposta por escrito, antes do início de cada leilão, com sinal não inferior a 25% (vinte e cinco por cento) do valor da proposta, e o saldo (restante) em até 30 (trinta) meses, indicando, ainda, o prazo, a modalidade, o indexador de correção monetária e as condições de pagamento do saldo, garantido por caução idônea, por hipoteca do próprio bem, prevalecendo sempre a proposta de maior valor, que estarão sujeitas à conferência do leiloeiro e posteriormente apresentada nos autos para apreciação pelo MM. Juízo da causa. 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. 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. A apresentação de proposta não suspende o leilão **A arrematação nos termos do Art. 895, CPC, será apreciada pelo juízo somente quando não houver lance(s) para pagamento à vista no portal do Leiloeiro.**

DA RESPONSABILIDADE DO ARREMATANTE: O bem será alienado no estado de conservação em que se encontra, sendo a verificação de documental, de gravames, de credores e de área de responsabilidade do arrematante, que será responsável pela eventual regularização que se faça necessária. Os atos necessários para a expedição de carta de arrematação, registro, ITBI, imissão na posse e demais providências serão de responsabilidade do arrematante (Art. 901, "caput", § 1º e § 2º e Art. 903 do NCPC). Em caso de inadimplemento, tal informação será encaminhada ao MM. Juízo competente para a aplicação das medidas legais cabíveis.

DAS CONDIÇÕES DE PAGAMENTO (ARREMATACÃO E COMISSÃO): O pagamento deverá ser feito de uma única vez, em até 24 horas após ter sido declarado vencedor pelo leiloeiro, através de depósito em conta judicial no Banco Do Brasil S/A, agência 6687-7. A comissão do leiloeiro será de 5% sobre o valor da arrematação, a ser paga pelo arrematante também através de depósito em conta judicial, não se incluindo no valor do lance.

DAS INTIMAÇÕES: Se, por quaisquer motivos, as intimações pessoais dos executados, quando forem necessárias, não se realizarem efetivamente nos endereços constante dos autos, incidirá a disposição do art. 889, parágrafo único, do CPC e, em reforço, considerar-se-ão as intimações feitas pelo presente edital.

DOS DÉBITOS: Os débitos fiscais e tributários, conforme o artigo 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional, ficam sub-rogados no preço da arrematação.

DESCRIÇÃO DO BEM: Lote (1): O imóvel matriculado sob o nº 36.649 do Cartório de Registro de Imóveis de Guarujá/SP. "APARTAMENTO 1801/1802, localizado no 18º andar do Edifício Boulevard Center, situado à Rua Mário Ribeiro nº 810 e Rua Petrópolis nº 169, nesta cidade, município e comarca de Guarujá, com a área útil de 74,15m², a área comum de 56,88m², a área total de 131,03m², com uma fração ideal no terreno de 0,7015%, confrontando pela frente com o hall de serviço, do lado direito com o recuo da construção em relação à divisa lateral direita do terreno, do lado esquerdo com o apartamento de final 3 e hall de circulação, e nos fundos com o recuo da construção em relação ao alinhamento da Rua Mário Ribeiro. Contribuinte: nº 0-0032-001-726.

AVALIAÇÃO DO BEM: R\$ 400.000,00 (quatrocentos mil reais. Abril/2026), que será atualizado até a data do efetivo leilão. Imóvel de temporada, conforme certidão do Oficial de Justiça.

DÉBITOS IPTU/CONTRIBUIÇÃO E MELHORIAS/T.R.S.D: R\$ 402.194,77 (quatrocentos e dois mil, cento e noventa e quatro reais e setenta e sete centavos. Agosto/2026). Será atualizado até a data do efetivo leilão.

DÉBITO EXEQUENDO: R\$ 459.690,39 (quatrocentos e cinquenta e nove mil, seiscentos e noventa reais e trinta e nove centavos. Junho/2026), que será atualizado até a data do efetivo leilão.

ÔNUS: Consta da matrícula: **AV.10** - indisponibilidade de bens e direitos de JOÃO EUGÊNIO GONÇALVES PINHEIRO NETO e NADIA GONÇALVES PINHEIRO BIANCARDINI, Proc. nº 0027800-19.2006.5.23.0071, Vara do Trabalho de Primavera do Leste/MT; **AV.12** - indisponibilidade de bens e direitos de ELIANA GONÇALVES PINHEIRO PIMENTA, Proc. nº 0027800-19.2006.5.23.0071, Vara do Trabalho de Primavera do Leste/MT; **R.15** - compra e venda da parte ideal de 50% do imóvel a ORLANDO SACCAON; **AV.16** - ajuizamento da Execução de Título Extrajudicial nº 1000218-90.2021.8.11.0002, Vara Especializada em Direito Bancário de Várzea Grande/MT **AV.17** - ajuizamento da Execução de Título Extrajudicial nº 1035678-75.2020.8.11.0002, Vara Especializada em Direito Bancário de Várzea Grande/MT; **AV.18** - indisponibilidade de bens e direitos de ELIANA GONÇALVES PINHEIRO PIMENTA, JOÃO EUGÊNIO GONÇALVES PINHEIRO NETO e NADIA GONÇALVES PINHEIRO BIANCARDINI, proc. nº 0021400-46.2007.5.23.0071, Vara do Trabalho da Comarca de Jaciara/MT; **AV.19** - penhora exequenda.

Todas as fotos, regras e condições estão disponíveis no portal do Leiloeiro em: <https://www.leilaonet.com.br>. A publicação deste edital supre eventual insucesso nas notificações pessoais e dos respectivos patronos.

Será o presente edital, por extrato, afixado nas dependências do fórum em local de costume, publicado no portal do leiloeiro, com base no artigo 887, § 2º, do Código de Processo Civil e vinculado no portal de publicações de editais de leilões judiciais PUBLICJUD (<http://www.publicjud.com.br>).

Se por qualquer motivo, não ocorrer a arrematação do bem em hasta pública, fica desde logo autorizado o leiloeiro nomeado a proceder a ALIENAÇÃO POR INICIATIVA PARTICULAR, na forma do art. 880, do NCPC, no prazo de trinta (30) dias, aplicando-se, no que couber, a tal modalidade de expropriação, as determinações constantes desta decisão, inclusive quanto a comissão do Leiloeiro.

Para fins de determinação do preço vil, esclarece-se, desde logo, que por tal e compreendido aquele inferior a 50% do valor da avaliação, nos termos do art. 891, parágrafo único do NCPC.

NADA MAIS.

Dado e passado nesta cidade, Guarujá, 26 de agosto de 2026.

Eu, _____, Escrevente, digitei.

Eu, _____, Escrivã(o), subscrevi.

Dr. Fábio Sznifer
Juiz de Direito