

**JUIZ DE DIREITO DA 34ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL CÍVEL - SP**

**EDITAL DE INTIMAÇÃO DE LEILÃO ELETRÔNICO 1º E 2º LEILÃO DE BEM MÓVEL E INTIMAÇÃO DE:**

**EXEQUENTES:**

**SILVA RIBEIRO ADVOGADOS ASSOCIADOS – CNPJ/MF nº 00.065.356/0001-03**

**EXECUTADA:**

**SILVIA ANTÔNIA OCCHIALINI MANCIO – CPF. nº 115.944.618-05**

**ACCACIO FERNANDO OCCHIALINI MANCIO – CPF. nº 115.831.708-55**

**COPROPRIETÁRIO:**

**LUCIANA OCCHIALINI MANCIO CRAWFORD - CPF. nº 166.188.108-41**

**DAVID WILLIAM CRAWFORD - CPF. nº 705.179.601-17**

**CAMILA BORGES OCCHIALINI MANCIO - CPF. nº 315.768.738-70**

**INTERESSADOS:**

**CAMILA BORGES OCCHIALINI MÂNCIO - CPF. nº 315.768.738-70**

**CONDOMINIO COSTÃO DAS TARTARUGAS – CNPJ. nº 57.737.462/0001-03**

**ADVOGADOS:**

**MANSUR CESAR SAHID - OAB/SP. 206.355**

**CRISTIANO NAMAN VAZ TOSTE - OAB/SP. 169.005**

**SABRINA BRAZ MARQUES - OAB/SP. 259.747**

**GUILHERME LOPEZ MOUAOUAD - OAB/SP. 304.838**

**JORGE FERNANDES LAHAM - OAB/SP. 81.412**

**Processo nº 0046642-90.2021.8.26.0100 - Cumprimento de Sentença**

O Juiz **DOUGLAS IECCO RAVACCI**, MM. Juiz de Direito da **34ª** Vara Cível do Foro Central Cível - SP, na forma da lei, etc. **FAZ SABER**, com fulcro nos artigos 250 e seguintes das Normas de Serviços da Corregedoria Geral da Justiça e Resolução nº 236, de 13 de Julho de 2016, do Conselho Nacional da Justiça, notadamente considerando a revogação do Prov. CSM 1625/2009 (Prov. CSM 2614/2021) e Artigos 879 e seguintes do Código de Processo Civil, que através do **Leiloeiro Oficial Danilo Cardoso da Silva – JUCESP 906**, no portal de leilões on-line ([www.arenaleilao.com.br](http://www.arenaleilao.com.br)), levarão à público pregão de venda e arrematação do bem penhorado nos autos do processo em epigrafe em **1ª Praça com início no dia 12 de maio de 2025, às 14h00min, e término no dia 14 de maio de 2025, às 14h00min**, entregando o bem objeto do certame, a quem mais der valor igual ou superior ao da avaliação, atualizado pela Tabela Prática do TJSP, ficando desde já designado para a **2ª Praça com início no dia 14 de maio de 2025, às 14h00min, e com término no dia 09 de junho de 2025, às 14h00min**, caso não haja licitantes na 1ª ocasião, o bem móvel será entregue a quem mais der, não sendo aceito lance inferior ao preço vil, neste ato de **60% (sessenta por cento)** do valor de avaliação do bem atualizado pela Tabela Prática do TJSP, o bem móvel abaixo descrito, conforme condições de venda constante do presente edital:

**DO(S) BEM(NS) IMÓVEL(IS): APARTAMENTO DE FRENTE AO MAR nº 32**, localizado no 2º andar ou 3º pavimento do EDIFÍCIO MERANO, Bloco I, que faz parte integrante do CONDOMÍNIO COSTÃO DAS TARTARUGAS, sob nº 186, do Caminho das Tartarugas, no Loteamento Península, nesta cidade, município e comarca de Guarujá-SP., contendo a área útil ou privativa de 86,10 metros quadrados, a área comum de 93,57 metros quadrados, encerrando a área total construída de 179,67 metros

quadrados, correspondendo-lhe no terreno e demais coisas de uso comum a fração ideal de 0,4816%; situa-se e confronta na parte dos fundos e a esquerda do Bloco, de quem do Caminho das Tartarugas olha para mesmo; pela frente com apartamento de final 1; pelo lado direito com o apartamento de final 3; pelo lado esquerdo com o recuo da construção em relação ao Edifício Capri, e pelos fundos com o recuo da construção em relação ao Oceano Atlântico; cabendo-lhe o direito de uso de um espaço, em local indeterminado, nas garagens coletivas dos blocos 1, 2 ou 3. Matrícula sob o nº 70.725 do 1ª Cartório de Registro de Imóveis de Guarujá – SP. Cadastrado pela Prefeitura Municipal de Guarujá sob nº 3-0480-342-008. **POSSUI OS SEGUINTE AMBIENTES:** dois dormitórios sendo uma suíte, dependência de empregada revertida, sala para dois ambientes com varanda vista mar mobilável e envidraçada, cozinha americana, área de serviço e uma vaga de garagem coletiva. **O CONDOMÍNIO:** Composto por cinco blocos: Merano, Capri, Corfu, Sandry e San Marino, sendo seis apartamentos por andar, totalizando 160 apartamentos. O condomínio conta com elevadores panorâmicos que dão acesso aos cinco blocos e área de lazer com quatro piscinas, salão de festa, sala de jogos, churrasqueiras, sauna, academia, quadras, uma grande área de circulação e jardins com vista panorâmica. O condomínio possui dois mezaninos de garagens. **AVALIADO em R\$ 900.000,00** (novecentos mil reais), abril/2024. Valor esse devidamente atualizado para abril de 2025 **R\$ 947.315,97** (novecentos e quarenta e sete mil, trezentos e quinze reais e noventa e sete centavos), **Valores serão devidamente atualizados na data de alienação.**

**DÉBITOS DE IPTU:** Em consulta ao site da Prefeitura Municipal do Guarujá – SP., consta dívida ativa no valor de R\$142.674,47, referente ao IPTU de 2015 a 2024. **DÉBITO CONDOMINIAIS** - O imóvel registra indébito condominial no valor de R\$693.451,88, objeto da execução de título extrajudicial n 1032707- 95.2023.8.26.000. Cabe, informar ainda, a procedência dos embargos à execução nº 1067286-69.2023.8.26.0020, para o fim de reduzir a taxa de juros cobrada de 5% para 2%, sendo que o débito condominial deve perfazer o valor R\$405.864,92. Informa, por fim, que foi oferecido recurso de apelação pelo condomínio credor pendente de julgamento.

**DESPESAS E DEMAIS CREDORES:** Eventuais ônus, taxas e impostos incidentes aplicar-se-á o disposto no artigo 98 d CPC, bem como o disposto no artigo 130 paragrafo único do Código Tributário Nacional. Despesas gerais relativas à desmontagem, transporte e transferência patrimonial dos bens arrematados corre por conta do arrematante, previsto no artigo 24 do Provimento 1625.2009. Rua Vigário João José Rodrigues, 694 – Centro – Jundiaí/SP [arenaleilao.com.br](http://arenaleilao.com.br) / [contato.arenaleilao@gmail.com](mailto:contato.arenaleilao@gmail.com) CEP: 132001-001 - +55 (11) 4521-0951 – (11) 91021-

7582 O referido valor será sub-rogado no valor da arrematação e não no próprio bem ou de seu adquirente.

**DÉBITOS DE IPTU:** Em consulta ao site da Prefeitura Municipal do Guarujá – SP., consta dívida ativa no valor de R\$ 142.674,47, referente ao IPTU de 2015 a 2024.

**DÉBITO CONDOMINIAIS** no valor de R\$ 693.451,88, atualizado em 06/2024. O referido valor será sub-rogado no valor da arrematação e não no próprio bem ou de seu adquirente.

**O REFERIDO VALOR SERÁ SUB-ROGADO NO VALOR DA ARREMATAÇÃO E NÃO NO PRÓPRIO BEM OU DE SEU ADQUIRENTE.**

**CONSTA(M) O(S) SEGUIMENTO(S) ONU(S) ANOTADO(S) DA MATRÍCULA DO IMÓVEL:**

**AV. 13 – PENHORA** nos autos da ação de Execução, Processo nº 0028675-982022.8.26.0002, que trâmite perante a 10º Ofício Cível do Foro Regional de Santo Amaro - SP., requerida por EDUARDO IVAN PASSOLD.

**CADASTRO:** O interessado deverá fazer o cadastro prévio no portal de leilões on-line ([www.arenaleilao.com.br](http://www.arenaleilao.com.br)) com todos os documentos exigidos. Observado, ainda, o prazo de até 72 horas para conferência dos documentos e liberação do cadastro, prazo

contados após o recebimento de todos os documentos exigidos no portal. No caso de processos judiciais em que o interessado seja parte, deverá o mesmo apresentar a Certidão de Objeto e Pé dos referidos processos, podendo o cadastro ser negado após as devidas consultas juntos aos órgãos competentes.

**PAGAMENTO e RECIBO DE ARREMATAÇÃO:** O(s) preço(s) do(s) bem(ns) arrematado(s) deverá(ão) ser depositado(s) através de guia de depósito judicial no prazo de 24 horas da realização do leilão. Em até 5 horas após o encerramento do Leilão, cada arrematante receberá um e-mail com instruções para depósito – recomenda-se esperar o recebimento deste e-mail antes de efetuar o depósito. Decorridos o prazo sem que arrematante tenha realizado o depósito, tal informação será encaminhada ao MM. Juízo competente para a aplicação das medidas legais cabíveis. Se o credor optar pela não adjudicação (art. 876 CPC), participará das hastas públicas e pregões, na forma da lei e igualdade de condições, dispensando-se a exibição do preço, até o valor atualizado do débito, mas se o valor exceder ao seu crédito, depositará, dentro de 3 (três) dias, a

diferença, sob pena de tornar-se sem efeito a arrematação deverá também o credor pagar o valor da comissão ao leiloeiro, que não será considerada despesa processual. **DO PAGAMENTO À VISTA:** O lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado (artigo 895, § 7º, CPC). **DO PAGAMENTO PARCELADO:** O arrematante deverá apresentar ao leiloeiro por escrito, proposta de parcelamento do valor da arrematação até o início do leilão que será realizado, nos moldes e limites trazidos pelo artigo 895, incisos I e II, CPC. Neste requerimento escrito e endereçado ao Juízo, o interessado deverá apresentar as prestações (observado o requisito do artigo 895, § 1º, CPC), a modalidade, o indexador de correção monetária (artigo 895, § 2º, CPC), a garantia oferecida (artigo 895, § 1º, CPC) e as condições de pagamento do saldo devedor (artigo 895, § 2º, CPC). No mesmo requerimento, o interessado na arrematação com pagamento parcelado deverá consignar expressamente estar ciente da incidência da multa de 10% (sobre a parcela inadimplida somada às parcelas vincendas) em caso de atraso no pagamento (artigo 895, § 4º, CPC). E, em caso de inadimplemento, deverá declarar sua ciência sobre a possibilidade de o exequente pedir a resolução da arrematação ou a cobrança do valor em aberto nestes mesmos autos (artigo 895, § 5º, CPC).

**DOS LANCES:** O arrematante deverá oferecer lance através do sítio eletrônico “[www.arenaleilao.com.br](http://www.arenaleilao.com.br)” em qualquer momento após abertura dos lances, sob pena de nulidade da proposta de arrematação. Fica vedada o cadastramento e participação dos agentes elencados no artigo 890 do CPC.

**COMISSÃO DO LEILOEIRO:** O arrematante deverá pagar ao leiloeiro, a título de comissão, o valor correspondente a 5% (cinco por cento) do preço da arrematação, caso

haja desistência do leilão, ou acordo extrajudicial, antes do início do leilão, a parte devedora arcará com os custos do edital e outros referentes à divulgação desde que devidamente comprovados pela empresa gestora. Caso isso ocorra depois de iniciado o leilão, além dos custos, arcará a parte devedora com 2,5% (dois e meio por cento), sobre o valor da avaliação do bem, conforme as alterações do provimento CSM 2319/15 e Resolução 236/2016 do CNJ, art. 7º § 3º.

**DA MEAÇÃO DO CÔNJUGE OU COPROPRIETÁRIO:** É reservada ao coproprietário ou ao cônjuge não executado a preferência na arrematação do bem em igualdade de condições. (arts. 843 e 894 do CPC). Havendo arrematação, será reservada a parte do coproprietário, que deverá ser previamente intimado.

**DO AUTO DE ARREMATACÃO:** Nos moldes do art. 20 do Prov. 1625/2009, **auto de arrematação** somente será assinado pelo Juiz de Direito após a efetiva comprovação do pagamento integral do valor da arrematação e comissão. Em caso de pagamento parcelado será assinado após comprovação do valor de entrada da arrematação e comissão do leiloeiro, **ART. 901, §1º E §2º DO CPC**. Na hipótese de não pagamento, aplicar-se-á o disposto no artigo 21 do Provimento. Após assinado pelo Juiz, pelo arrematante e pelo leiloeiro será considerada perfeita, acabada e irretratável, ainda que sejam julgados procedentes os embargos do executado ou ação autônoma que trata o § 4º do Art. 903 do CPC. **Carta de Arrematação:** Passado o prazo de 10 (dez) dias úteis, previsto no § 2º do Art. 903 do CPC, sem que tenha havido alegação de qualquer das situações previstas no § 1º do mesmo, será expedida a carta de arrematação. Em caso de arrematação parcelada a expedição da carta de arrematação será posterior à comprovação de registro de garantia judicial.

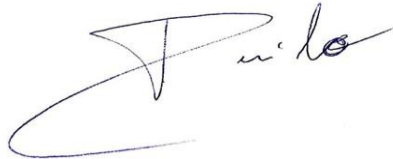
**Despesas e demais credores hipotecários:** Aplicar-se-á o disposto no art. 908 do CPC. Eventuais ônus, taxas e impostos incidentes, aplicar-se-á o art. 130, § único do Código Tributário Nacional. Despesas gerais relativas à desmontagem, transporte e transferência patrimonial dos bens arrematados corre por conta do arrematante, previsto no art. 24 do Provimento 1625/2009.

**DA INTIMAÇÃO DOS EXECUTADOS, CORRESPONSÁVEIS E DEMAIS INTERESSADOS:** Serão cientificados do dia, hora e local da alienação judicial por intermédio de seus advogados, em caso de representação incluindo nome do patrono, **ficando os mesmos intimados das designações supra pelo presente edital**, nos termos do artigo 889 I e parágrafo único do CPC. **EVENTUAIS CREDITORES**

PREFERENCIAIS DOS EXECUTADOS FICAM, DESDE JÁ, INTIMADOS DA DATA E HORÁRIO DOS LEILÕES E DO PRAZO DE SE HABILITAREM EM SEUS RESPECTIVOS CRÉDITOS, ART. 804 DO CPC. AOS PARTICIPANTES DA HASTA PÚBLICA, NÃO PODERÃO ALEGAR DESCONHECIMENTO DAS CLÁUSULAS DESTE EDITAL, PARA SE EXIMIREM DAS OBRIGAÇÕES GERADAS, INCLUSIVE AQUELAS DE ORDEM CRIMINAL NA FORMA DO ARTIGO 358, DO CÓDIGO PENAL BRASILEIRO (Todo aquele que impedir, perturbar ou fraudar arrematação judicial; afastar concorrente ou licitante, pôr meio de violência, grave ameaça, fraude ou oferecimento de vantagem, estará de acordo com o art. 358 do Código Penal incurso na pena de dois meses a um ano de detenção, ou multa, além da pena correspondente à violência).

**DISPOSIÇÃO FINAL:** Os bens serão vendidos 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.

Dado e passado nesta cidade de Jundiaí, 07 de abril de 2025.



**Danilo Cardoso da Silva**  
Leiloeiro Oficial JUCESP 906

**DR. DOUGLAS IECCO RAVACCI**  
Juiz de direito