EDITAL DE LEILÃO JUDICIAL

9ª Vara Cível do Foro Regional de Santana, Comarca de São Paulo/SP

EDITAL DE 1º e 2º Leilão e de intimação dos executados **GUERREIRO INDÚSTRIA COMÉRCIO IMPORTAÇÃO EXPORTAÇÃO LTDA - EM RECUPERACAO JUDICIAL** (CNPJ 46.529.590/0001-45), **ALMAZA HABIB EL DIB** (CPF 064.924.648-93), **GERGOS EL DIB** (CPF 522.191.868-49), da **PREFEITURA MUNICIPAL DE GUARUJÁ/SP**, do **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO ORLA PARK** (CNPJ 52.257.706/0001-37), na pessoa de seu síndico/representante legal, eventuais ocupantes do imóvel abaixo e demais interessados, expedido nos autos da Ação **DE EXECUÇÃO,** em trâmite na 9ª Vara Cível do Foro Regional de Santana, Comarca de São Paulo/SP, ajuizada por **BANCO BRADESCO S/A (CNPJ 60.746.948/0001-12)** em face de **GUERREIRO INDÚSTRIA COMÉRCIO IMPORTAÇÃO EXPORTAÇÃO LTDA - EM RECUPERACAO JUDICIAL e outros** - **processo nº 1035690-80.2017.8.26.0001**.

A Dra. **LETICIA DE ASSIS BRUNING**, Juíza de Direito, na forma da lei, etc., nos termos do Art. 881, § 1º do CPC,

FAZ SABER, aos que o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, que foi designada a venda do bem descrito abaixo, de acordo com as regras expostas a seguir:

DO IMÓVEL - O imóvel será vendido em caráter *"AD CORPUS"* e no estado em que se encontra, sem garantia, constituindo ônus da parte interessada verificar suas condições antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas. "Despesas gerais relativas à desmontagem, transporte e transferência patrimonial do bem arrematado, baixa de gravames e imissão na posse serão de responsabilidade do arrematante, junto ao MM. Juízo da causa". Eventuais regularizações registrais e cadastrais serão de responsabilidade do Arrematante.

DATAS DO LEILÃO - O Leilão será realizado por **MEIO ELETRÔNICO**, através do portal WWW.NRNLEILOES.COM.BR, tendo o 1º Leilão início no dia **26/01/2027** às 14h00, e se encerrará dia **29/01/2027** às 14h00, onde somente serão aceitos lances iguais ou superiores ao valor da avaliação; não havendo lance igual ou superior ao valor da avaliação, seguir-se-á sem interrupção o 2º Leilão, que terá início no **dia 29/01/2027** às 14h01, e se encerrará no dia **18/02/2027** às 14h00, onde serão aceitos lances com no mínimo 60% (sessenta por cento) do valor da avaliação.

DO CONDUTOR DO LEILÃO – O Leilão será conduzido pelo Leiloeiro Oficial Sr. Helio Deutsch de Freitas Braga, matriculado na Junta Comercial do Estado de São Paulo – **JUCESP** sob o nº 798.

DO VALOR MÍNIMO DE VENDA DO BEM – No 2º Leilão, o valor mínimo para a venda do bem corresponderá a 60% (sessenta por cento) do valor da avaliação, que será atualizada até a data de início da alienação judicial.

DOS DÉBITOS – Eventuais ônus sobre o imóvel correrão por conta do arrematante, exceto débitos de IPTU e demais taxas e impostos, nos termos do art. 130, "caput" e parágrafo único, do CTN, e exceto os débitos de condomínio (que possuem natureza *propter rem*), os quais ficam

sub-rogados no preço da arrematação (conforme decisão de Evento 372 e Art. 908, § 1º do Código de Processo Civil). “Diante do disposto no art. 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional, é inválida a previsão em edital de leilão atribuindo responsabilidade ao arrematante pelos débitos tributários que já incidiam sobre o imóvel na data de sua alienação” (tema nº 1134 do STJ), ou seja, o arrematante não será responsável pelos débitos tributários anteriores à arrematação.

DO PAGAMENTO - O arrematante deverá efetuar o pagamento do preço do bem arrematado, ou da entrada, em caso de proposta de aquisição parcelada, no prazo de até 24h (vinte e quatro) horas após o encerramento do leilão, através de guia de depósito judicial em favor do Juízo responsável, sob pena de se desfazer a arrematação.

DA PROPOSTA DE LANCE PARCELADO - Os interessados deverão apresentar propostas escritas de arrematação de forma parcelada, obrigatoriamente encaminhadas via sistema do site, (WWW.NRNLEILOES.COM.BR), junto ao lote do leilão (Art. 895, I e II, CPC). A apresentação de proposta não suspende o leilão (Art. 895, § 6º, CPC). A proposta, em qualquer hipótese, conterá pelo menos 25% do valor atualizado do bem para pagamento à vista, o saldo do lance deverá ser pago em até 30 meses, garantido por hipoteca do próprio bem; As propostas para aquisição em prestações indicarão o prazo, a modalidade, o indexador de correção monetária e as condições de pagamento do saldo. **Caso o leilão se encerre positivo com lance à vista, as propostas apresentadas serão desconsideradas, vez que o pagamento à vista prevalece sobre o pagamento parcelado (Art. 895, § 7º, CPC).** Dentre as propostas de pagamento parcelado que satisfizerem os requisitos do art. 895, § 1º, do CPC, será vencedora: i) aquela de maior valor total (art. 895, § 8º, I, do CPC), se diferentes as propostas; ii) aquela formulada em primeiro lugar, se totalmente idênticas as propostas (art. 895, § 8º, II, do CPC). O prazo para apresentação de propostas observará o entendimento firmado pelo Egrégio Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, conforme precedentes nos Agravos de Instrumento nºs 2132770-30.2017.8.26.0000, 2199465-29.2018.26.0000, 2132317-30.2020.8.26.0000, 2028406-02.2020.8.26.0000 e 2143178-41.2021.8.26.0000, admitindo-se a necessária ponderação quanto à sua fixação, em observância aos princípios da ampla publicidade e da livre concorrência.

PENALIDADES PELO DESCUMPRIMENTO DAS PROPOSTAS - Em 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 (Art. 895, parágrafos 4º e 5º do CPC).

DO INADIMPLEMENTO - Em caso de falta de pagamento ou desistência imotivada do arrematante/proponente a qualquer momento, será cobrada multa moratória no valor de 5% (cinco por cento) da arrematação em favor do leiloeiro, sem prejuízo a demais sanções aplicadas pelo MM. Juízo da causa, bem como poderá ainda o Leiloeiro 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.

DA COMISSÃO – O arrematante deverá pagar ao leiloeiro, a título de comissão, o valor correspondente a 5% (cinco por cento) sobre o preço de arrematação do imóvel. A comissão devida ao leiloeiro não está incluída no valor do lance e não será devolvida ao arrematante em nenhuma hipótese, salvo se a arrematação for desfeita por determinação judicial ou por razões alheias à vontade do arrematante e, deduzidas as despesas incorridas.

DO PAGAMENTO DA COMISSÃO - O pagamento da comissão deverá ser realizado em até 24h (vinte e quatro) horas a contar do encerramento do leilão, através de depósito bancário, sendo os dados informados oportunamente. Todas as regras e condições do Leilão estão disponíveis no Portal WWW.NRNLEILOES.COM.BR.

CANCELAMENTO DO LEILÃO APÓS A PUBLICAÇÃO DO EDITAL - Caso o executado pagar o débito ou houver composição entre as partes após a publicação de editais, as partes deverão declinar em sua minuta de acordo quem arcará com tais custos, sob pena de o(a) executado(a) suportá-lo integralmente. Caso o acordo, pagamento do débito ou a adjudicação ocorram após a realização da alienação, o Leiloeiro fará jus à comissão previamente fixada, conforme o § 3º do artigo 7º da Resolução nº 236 do Conselho Nacional de Justiça de 13/07/2016.

DA INTIMAÇÃO: Por qualquer motivo caso a intimação pessoal do executado não se realizar por meio de seus advogados ou pelo endereço constante dos autos, será intimado através do próprio edital de leilão nos termos do art. 889, I, do CPC.

DA PUBLICAÇÃO DO EDITAL – O edital será publicado na rede mundial de computadores, no sítio do leiloeiro www.nrnleiloes.com.br, em conformidade com o disposto no art. 887, § 2º, do Código de Processo Civil, inclusive as fotos e a descrição detalhada do bem a ser apregoado.

RELAÇÃO DO BEM – Vaga de garagem nº 133 do Edifício Orla Park, sito a Avenida Marechal Deodoro da Fonseca nº 87, nesta cidade, município e comarca de Guarujá-SP, localizada no subsolo do Edifício, para estacionamento de um veículo de passeio pelo sistema "palet park", possui a área útil de 8,56m², a área comum de 9,414m², encerrando a área total de 17,974m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,0601% no terreno e nas demais coisas de uso comum do condomínio; confrontando pela frente com a vaga nº 127, do lado esquerdo de quem olha para ela, com a vaga nº 132, do lado direito com a parede do prédio, e nos fundos com a área de circulação. Cadastrado pela Prefeitura Municipal de Guarujá, sob nº 0-0002-010-237, objeto da **matrícula nº 54.874 do Cartório de Registro de Imóveis de Guarujá/SP**.

VALOR DA AVALIAÇÃO: R$ 23.500,00 (março/2025). Valor da Avaliação atualizado até outubro de 2026: R$ 25.135,72 (vinte e cinco mil, cento e trinta e cinco reais e setenta e dois centavos) - que será atualizado até a data do início da alienação conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP.

ÔNUS: Consta conforme Av.6, penhora em favor de Clodoaldo de Souza Antoniaci, perante a 1ª Vara do Trabalho de Americana/SP, processo nº 0011636-46.2013.5.15.0007, ação de Execução Trabalhista; Conforme Av.7, a penhora exequenda; Conforme Av.10, penhora em favor de Condomínio Edifício Orla Park, perante a 2ª Vara Cível da Comarca de Guarujá/SP, processo nº 1009244-19.2018.8.26.0223, ação de Execução; Conforme Av.11, foi determinada a

indisponibilidade dos bens de Gergos El Dib, determinada nos autos do processo nº 0240200-76.2009.5.02.0064, perante a 64ª Vara do Trabalho de São Paulo/SP, e; Conforme Av.12, penhora em favor de Eckermann Empreendimentos e Participações Ltda, perante a 7ª Vara Cível do Foro Regional de Santana, processo nº 1000870-69.2016.8.26.0001, ação de Execução.

DÉBITOS DE IPTU: Débitos fiscais (IPTU e taxas) que já constam em Dívida Ativa, referentes a Exercícios Anteriores: R$ 9.732,07 até 27/10/2026. Débitos fiscais (IPTU e taxas) referentes ao Exercício Atual: R$ 692,23 até 27/10/2026.

OBSERVAÇÃO 01: Consta ação de Execução perante a 2ª Vara Cível da Comarca de Guarujá/SP, processo nº 1009244-19.2018.8.26.0223, movida pelo Condomínio Edifício Orla Park para cobrança de débitos condominiais no valor de R$ 36.568,17 até 01/08/2026.

OBSERVAÇÃO 02: O leilão fica restrito aos proprietários de unidades e moradores do edifício, em observância ao art. 2º, §1º e 2º da Lei nº 4.591/64 que disciplina a constituição de condomínios em edificações e incorporações imobiliárias.

CRÉDITO EXECUTADO: Débitos desta ação no valor de R$ 838.178,28 em agosto de 2020.

DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS: Pessoalmente perante o Ofício onde estiver tramitando a ação, ou no escritório do leiloeiro, localizado na Avenida Brigadeiro Luís Antônio, 290 - 12º andar, Cj. 124 - São Paulo/SP - CEP: 01318-902, tel: (11) 2149-2249 ou (11) 9 1858-4628 e email: CONTATO@NRNLEILOES.COM.BR.

Dos autos não consta recursos ou causa pendente de julgamento. **Assim, pelo presente edital ficam os executados supracitados e demais interessados, intimados da designação supra, caso não localizados para intimação pessoal.** Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei.

NADA MAIS. Dado e passado nesta cidade de São Paulo, 26 de outubro de 2026.

Eu, _____, diretor/diretora, conferi.

_____

LETICIA DE ASSIS BRUNING

Juíza de Direito