EDITAL DE LEILÃO JUDICIAL

1ª Vara Cível da Comarca de Guarujá/SP

EDITAL DE 1º e 2º Leilão e de intimação da executada **MIRIA HELENICE PINHEIRO** (CPF 050.370.758-90), bem como seu cônjuge, se casada for, da **PREFEITURA MUNICIPAL DE GUARUJÁ/SP**, do **EDIFÍCIO SOL & CIA**, na pessoa de seu síndico/representante legal, dos interessados **ESPÓLIO DE HÉRCULES JOSÉ DE PAIVA**, representado por seus sucessores **VICTOR MERLO DE PAIVA** (CPF 427.132.138-94), **LUCAS MERLO DE PAIVA** (CPF 427.132.128-12) e **ROSINEI MERLO DE PAIVA** (CPF 090.737.198-10), eventuais ocupantes do imóvel abaixo e demais interessados, expedido nos autos da Ação **DE EXECUÇÃO,** em trâmite na 1ª Vara Cível da Comarca de Guarujá/SP, ajuizada por **GENNY CASTRO SANTOS PEIXOTO (CPF 000.910.818-15)** em face de **MIRIA HELENICE PINHEIRO** - **processo nº 0007110-85.2008.8.26.0223**.

O Dr. **FABIO SZNIFER**, Juiz 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 **14/12/2026** às 15h00, e se encerrará dia **17/12/2026** às 15h00, 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 17/12/2026** às 15h01, e se encerrará no dia **27/01/2027** às 15h00, onde serão aceitos lances com no mínimo 50% (cinquenta 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 50% (cinquenta 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, os quais ficam sub-rogados no preço da arrematação. "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. Caso o valor da arrematação não seja suficiente para a integral quitação de eventuais débitos condominiais incidentes sobre o imóvel, a responsabilidade pelo pagamento do saldo remanescente caberá ao arrematante, nos termos do artigo 1.345 do Código Civil, salvo se houver decisão judicial em sentido diverso ou deliberação expressa do condomínio/credor, devidamente formalizada em ata condominial e juntada aos autos do processo que originou o presente leilão, observadas as exigências legais aplicáveis.

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 – Apartamento nº 161, localizado no 16º andar ou 18º pavimento, do Edifício Sol & Cia, situado à Rua Sorocaba nº 83, nesta cidade, município e comarca de Guarujá-SP, situado do lado direito de quem da Rua Sorocaba olha para o mesmo, possuindo a área útil de 158,81m², a área comum de 54,02m², num total de 212,83m², correspondendo-lhe a fração ideal de 2,81% no terreno e nas demais coisas de uso comum do condomínio, bem como o direito de uso de 02 (duas) vagas na garagem coletiva do edifício, para guarda de dois automóveis de passeio, localizada no subsolo ou 1º pavimento e andar térreo ou 2º pavimento; confrontando de quem da Rua Sorocaba olha para o edifício, pela frente com a área de recuo frontal da construção, do lado esquerdo com o apartamento de final "2" do andar, hall de serviço e hall social, por onde tem sua entrada, poço de elevador social e escadaria; do lado direito e fundos com a área de recuo lateral direito e posterior da construção. Cadastrado pela Prefeitura Municipal de Guarujá sob nº 0-0069-008-031, objeto da **matrícula nº 71.966 do Cartório de Registro de Imóveis de Guarujá/SP**.

VALOR DA AVALIAÇÃO: R$ 750.000,00 (março/2026). Valor da Avaliação atualizado até outubro de 2026: R$ 770.595,87 (setecentos e setenta mil, quinhentos e noventa e cinco reais

e oitenta e sete centavos) - que será atualizado até a data do início da alienação conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP.

ÔNUS: Consta conforme Av.4, penhora em favor de Fernando Peixoto Albertazzi, perante a 1ª Vara Cível da Comarca de Guarujá/SP, processo nº 0007472-04.2019.8.26.0223, ação de execução, e; Conforme Av.5, por determinação deste juízo, que determinou o leilão, foi declarada a ineficácia da alienação feita pela executada à Hercules José de Paiva e Rosinei Merlo de Paiva , registrada sob nº 3 da matrícula, por ter sido efetuada em fraude à execução.

DÉBITOS DE IPTU: Não constam débitos de IPTU/Dívida Ativa até 16/10/2026.

OBSERVAÇÃO 01: Conforme informado pela administradora do condomínio, referido imóvel não possui débitos condominiais até 15/10/2026.

OBSERVAÇÃO 02: A penhora oriunda deste processo, do qual foi determinado o leilão, não foi averbada na matrícula. Eventuais regularizações registrais e cadastrais serão de responsabilidade do Arrematante.

OBSERVAÇÃO 03: Registra-se, para ciência dos interessados, que o débito objeto do processo mencionado na Averbação nº 4 (Av. 4) da matrícula do imóvel perfaz o montante de R$ 149.653,38, atualizado até outubro de 2026.

CRÉDITO EXECUTADO: Débitos desta ação no valor de R$ 91.112,64 em outubro de 2026.

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 consta Agravo de Instrumento nº 2259697-26.2026.8.26.0000 pendente de julgamento. **Assim, pelo presente edital fica a executada supracitada 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 Guarujá, 28 de outubro de 2026.

Eu, _____, diretor/diretora, conferi.

_____

FABIO SZNIFER
Juiz de Direito