



PRÓ-JUD LEILÕES



EDITAL DE 1ª E 2ª PRAÇAS DE LEILÃO JUDICIAL ELETRÔNICO

3ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE ITANHAÉM - SP

EDITAL de 1ª e 2ª Praças de Leilão Judicial Eletrônico do bem abaixo descrito, bem como para intimação do Executado **FERNANDO GAGLIARDI, CPF nº 218.182.688-92**; dos proprietários tabulares BENIGNO FERREIRO SALCEDA, CPF nº 200.990.458-34; EUGÊNIA RODRIGUES SALCEDA, CPF nº 254.606.788-54; EDSON XAVIER DA SILVA, CPF nº 584.879.488-04 e BENEDITA DE LARA CHAVES SILVA, CPF nº 596.602.448-00; dos terceiros interessados LAURA GARCIA GAGLIARDI, CPF 473.158.408-69, menor, representada por sua genitora e também interessada JULIANA GARCIA, CPF nº 345.700.348-37; MIRELLA ADRIANO VILLAS BOAS, CPF 439.336.238-12; da PREFEITURA DE ITANHAÉM, CNPJ nº 46.578.498/0001-75; dos eventuais ocupantes do imóvel praceado e demais interessados, extraídos dos autos do **CUMPRIMENTO DE SENTENÇA – DESPESAS CONDOMINIAIS, processo nº 0004057-15.2018.8.26.0266**, que tramita perante a 3ª Vara Cível do Foro da Comarca de Itanhaém - SP, requerida por **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL ESTRELLA DEL MAR, CNPJ nº 11.737.021/0001-00**.

O **Dr. Fernando de Lima Luiz**, MMº Juiz de Direito, na forma da Lei, **faz saber** a todos que virem ou tiverem conhecimento do presente Edital, que, através do sistema Gestor de Alienação Eletrônica, **PRÓ-JUD LEILÕES**, hospedado no endereço eletrônico www.projudleiloes.com.br e sob condução do **Leiloeiro Público Oficial, Sr. Carlos Campanhã, inscrito na JUCESP sob nº 1.053**, levará a público Leilão Judicial, ou seja, a público pregão de venda e arrematação, pelo maior lance, o bem a seguir descrito:

1. DO BEM: OS DIREITOS QUITADOS DE COMPROMISSÁRIO COMPRADOR SOBRE A CASA Nº 47 E SEU RESPECTIVO TERRENO, SITUADA NO CONDOMÍNIO RESIDENCIAL ESTRELLA DEL MAR, LOCALIZADO NA RUA TELMO DIZ, 246, VILA SÃO PAULO, ITANHAÉM - SP, assim descrita em sua matrícula imobiliária: A unidade autônoma a ser construída, designada como Casa nº 47, do Condomínio Residencial Estrella Del Mar, situado na Rua André Ruzsicska, com entrada principal pela Rua Telmo Diz, onde esta localizada a portaria do condomínio, no município de Itanhaém, contendo no Pavimento térreo de: garagem, sala com varanda, hall interno, escada de acesso ao pavimento superior, uma suíte, lavabo, cozinha, área de serviço e área coberta com W.C. e no Pavimento Superior de: hall interno, três suítes, sendo uma com varanda e mezanino, possuía a área privativa de 202,88m², a área comum de 4,34m² e área total construída de 207,22m². confrontará pela frente com a alameda das anchovas, de quem da referida alameda olha, pelo lado direito com a Casa 48, pelo lado esquerdo com a Casa 46 e pelos fundos com Casa 54. Terá seu terreno exclusivo que mede 12,00m de frente para a Alameda das Anchovas, por 25,00m da frente aos fundos de ambos os lados, tendo nos fundos a mesma medida da frente, encerrando uma área exclusiva de 300,00m², correspondendo-lhe a fração ideal de 405,15m² ou 1,15% do todo do terreno e demais partes comuns do condomínio.



PRÓ-JUD LEILÕES



MATRÍCULA IMOBILIÁRIA nº 216.382 e ficha nº 47, do Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Itanhaém – SP

INSCRIÇÃO MUNICIPAL: Não consta na matrícula.

ÔNUS/GRAVAMES ATIVOS: Av.1 da ficha 47 - Averbada a PENHORA EXEQUENDA.

VALOR DE AVALIAÇÃO: R\$ 1.200.000,00 (um milhão e duzentos mil reais) em julho/2026, que será atualizada até a data do início do leilão pela Tabela Prática do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.

DÉBITOS DE IPTU: não foi possível verificar a existência de débitos de IPTU, todavia, eventual débito ficará sub-rogado no preço da arrematação, não se transferindo ao futuro arrematante, conforme art. 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional.

DÉBITO DA AÇÃO/CONDOMINIAL: R\$ 276.551,30, atualizado até julho/2025, que será atualizado até a data do leilão.

RECURSOS: Não constam nos autos recursos pendentes de julgamento.

SITUAÇÃO: Ocupado.

2. DA PRAÇA ELETRÔNICA:

1ª PRAÇA	DATA	HORÁRIO
Início	28 / 09 / 2026	11 : 00 horas
Término	01 / 10 / 2026	11 : 00 horas

2ª PRAÇA	DATA	HORÁRIO
Início	01 / 10 / 2026	11 : 00 horas
Término	08 / 10 / 2026	11 : 00 horas

3. DO VALOR DE ARREMATAÇÃO: Na 1ª praça, o valor mínimo para a venda do bem praceado será o valor da avaliação judicial que será atualizado pela tabela prática do Tribunal de Justiça de São Paulo até a data do início da hasta pública. Na 2ª praça, o valor mínimo para a venda corresponderá a **50% (cinquenta por cento)** do valor da avaliação atualizada.



PRÓ-JUD LEILÕES



4. DO PAGAMENTO: O arrematante deverá efetuar o pagamento do preço do bem arrematado, no prazo de até 24 (vinte e quatro) horas após o encerramento da praça, através de depósito judicial vinculado ao processo fornecido pelo Leiloeiro.

5. DA COMISSÃO DO LEILOEIRO: O arrematante deverá pagar ao Leiloeiro, a título de comissão, o valor correspondente a 5% (cinco por cento) sobre o preço de arrematação do bem, que não está incluso no valor do lance, através de depósito diretamente ao Leiloeiro, conforme art. 884, parágrafo único, do CPC.

6. DA DEDUÇÃO DA COMISSÃO PAGA AO LEILOEIRO: Se o valor da arrematação for superior ao crédito do exequente, a comissão do leiloeiro público, bem como as despesas com a remoção, e guarda dos bens, poderá ser deduzida do produto da arrematação, nos termos do art. 7º, § 4º da Resolução CNJ nº 236/2016.

7. DO PARCELAMENTO: O interessado em adquirir o bem em prestações, poderá apresentar: **(i)** na primeira etapa, proposta on-line diretamente na plataforma, por valor não inferior ao valor da avaliação atualizada; **(ii)** na segunda etapa, proposta on-line diretamente na plataforma, que não seja por valor inferior a **50% (cinquenta por cento)** da avaliação atualizada. Em ambas as etapas as propostas conterão, em qualquer hipótese, oferta de pagamento de pelo menos 25% (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, bem como deverão indicar o prazo, a modalidade, o indexador de correção monetária e as condições de pagamento do saldo. A apresentação de propostas não suspenderá o leilão, bem como o lance à vista sempre prevalecerá sobre a proposta parcelada. Será considerada vencedora a proposta que oferecer o maior valor total, que será reduzida a termo e assinada pelo proponente. Deverão ser observadas as demais regras do art. 895 do Código de Processo Civil. A comissão devida ao Leiloeiro não poderá ser incluída no parcelamento e deverá ser paga à vista diretamente ao Leiloeiro.

8. DO DIREITO DE PREFERÊNCIA: **(i)** Nos termos do art. 843, § 1º do Código de Processo Civil, é reservado ao coproprietário ou ao cônjuge não executado, o exercício do direito de preferência na arrematação do bem em igualdade de condições com o arrematante. **(ii)** Conforme disposto no art. 892 § 2º do Código de Processo Civil, se houver mais de um pretendente, proceder-se-á entre eles à licitação, e, no caso de igualdade de oferta, terá preferência o cônjuge, o companheiro, o descendente ou o ascendente do executado, nessa ordem. **(iii)** O direito de preferência deve ser manifestado por escrito diretamente ao Leiloeiro até o término do leilão, sem prejuízo da comissão do Leiloeiro.

9. DA ARREMATAÇÃO PELA PARTE EXEQUENTE: Se o exequente arrematar os bens e for o único credor, não estará obrigado a exibir (depositar) o preço, salvo se o valor dos bens exceder ao seu crédito atualizado, caso em que depositará a diferença em 3 (três dias), bem como a comissão do leiloeiro, que



PRÓ-JUD LEILÕES



não é considerada despesa processual, sob pena de ineficácia da arrematação e nova alienação eletrônica às suas expensas.

10. DA RESERVA DA QUOTA PARTE: Tratando-se de penhora sobre bem indivisível, o equivalente à quota-parte do coproprietário ou cônjuge alheio à execução recairá sobre o produto da alienação do bem, observada a limitação em relação às hipóteses do artigo 843, §2º do Código de Processo Civil.

11. DA REMIÇÃO (PAGAMENTO): (i) Se o executado ou qualquer interessado, após a publicação do edital, compor-se ou quitar o débito total ou parcialmente antes da data da praça ou em seu curso, serão devidas as despesas efetuadas pelo leiloeiro. (ii) Se a remição ocorrer após a realização da hasta pública positiva, será devida a comissão integral fixada em juízo, nos termos do §3º, do artigo 7º, da Resolução nº 236/2016, do Conselho Nacional de Justiça.

12. DOS DÉBITOS TRIBUTÁRIOS: Eventuais débitos tributários ficam sub-rogados no valor da arrematação, nos termos do art. 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional.

13. DOS DEMAIS DÉBITOS REFERENTE AO BEM: Nos termos do art. 908, § 1º, do Código de Processo civil, no caso de adjudicação ou alienação, os créditos que recaiam sobre o bem, inclusive os de natureza *propter rem*, sub-rogam-se sobre o respectivo preço, observada a ordem de preferência.

14. DO ESTADO E DAS DESPESAS: Os bens serão vendidos no estado de conservação em que se encontram, sem garantia, sendo que as áreas mencionadas neste Edital, catálogos e outros veículos de comunicação são meramente enunciativas e as fotos do bem são apenas ilustrativas, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas. Correrão por conta do arrematante as despesas e os custos relativos à desmontagem, transporte, desocupação e quaisquer outros custos provenientes de sua aquisição, tais como registro da Carta de Arrematação, taxas, emolumentos, averbações, imposto de transmissão ITBI etc.

15. DAS INDISPONIBILIDADES E CONSTRIÇÕES: No caso de arrematação, todas as indisponibilidades e constrições oriundas de outros processos serão canceladas por ordem do Juízo expropriante, arcando o interessado com os emolumentos devidos, nos termos do art. 320-G, do Provimento CNJ nº 149/2023.

16. DA LEGISLAÇÃO: A Alienação Judicial Eletrônica obedecerá ao disposto na legislação vigente, notadamente ao disposto nos artigos 886 a 903 do Código de Processo Civil, nos artigos 246 a 280 das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo – NSCGJ, do Decreto nº 21.981/32 e demais legislações aplicadas à espécie.

17. DA DISPONIBILIZAÇÃO E PUBLICIDADE DOS DOCUMENTOS: O presente Edital e toda documentação relativa ao presente certame estão disponíveis no website www.projudleiloes.com.br.



PRÓ-JUD LEILÕES



18. DA SUPERVISÃO E RESPONSABILIDADE DO LEILÃO JUDICIAL: O público Leilão Judicial será realizado somente por meio eletrônico, através do Sistema Gestor hospedado em www.projudleiloes.com.br e sob condução do Leiloeiro Público Oficial Carlos Campanhã, inscrito na JUCESP sob nº 1.053.

19. DA PARTICIPAÇÃO: O interessado em participar do Leilão deverá se cadastrar previamente no website www.projudleiloes.com.br, fazer o envio da documentação requerida e requerer habilitação específica para este leilão.

20. DA OFERTA DE LANCES: Durante o pregão eletrônico, os lances deverão ser oferecidos diretamente no sistema gestor do Leiloeiro, hospedado no endereço eletrônico em www.projudleiloes.com.br. Sobrevindo lances nos três últimos minutos, antecedentes ao término do Leilão, o horário de fechamento do Leilão será prorrogado por mais 03 (três) minutos e sinalizado para que todos os usuários habilitados tenham a oportunidade de ofertar novos lances. Transcorridos 03 (três) minutos do último lance o Leilão será encerrado e este declarado o vencedor. Não serão aceitos oferta de lances via telefone, fax, e-mail, carta, ou qualquer outra forma que não seja no próprio sistema on-line.

21. DEMAIS INFORMAÇÕES: Maiores esclarecimentos poderão ser obtidos através do telefone (11) 2892-8648 e e-mail: contato@projudleiloes.com.br ou no respectivo Ofício Judicial onde tramita o processo.

22. DAS INTIMAÇÕES: Ficam intimados os Executados e as demais pessoas descritas no início do presente Edital, que será afixado e publicado na forma da lei e do provimento acima citados, notadamente o Parágrafo Único do artigo 889 do Código de Processo Civil, que preceitua que “se o Executado for revel e não tiver advogado constituído, não constando dos autos seu endereço atual ou, ainda, não sendo ele encontrado no endereço constante do processo, a intimação considerar-se-á feita por meio do próprio edital de leilão”.

Dr. Fernando de Lima Luiz

Juiz de Direito