

**31ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL DA COMARCA DE SÃO PAULO/SP – J265987**

Edital de Hasta Pública do(s) bem(ns) abaixo descrito(s) e intimação, expedido nos autos da:

<b>AÇÃO:</b>	Execução
<b>PROCESSO Nº:</b>	0011456-02.2004.8.26.0100
<b>EXEQUENTE(S)/AUTOR(ES):</b>	N.Com Telecomunicações e Informática Ltda
<b>EXECUTADO(S)/RÉU(S):</b>	Telerosa Instalações e Comércio Ltda Marcio Guarnieri Amauri de Moura
<b>CÔNJUGE(S):</b>	Hamdi Hammoud Guarnieri
<b>TERCEIRO(S):</b>	Município de Guarujá/SP Condomínio Pernambuco II União Federal - Fazenda Nacional
<b>CREDOR(ES) HIPOTECÁRIO(S):</b>	Caixa de Previdência dos Funcionários do Banco do Brasil - PREVI

O(A) MM(a). Juiz(a) de Direito que este subscreve, na forma da Lei (art. 879, II, CPC e Resolução 236/16-CNJ), FAZ SABER que será(ão) levado(s) a público leilão o(s) bem(ns) abaixo descrito(s), conforme condições presentes neste edital e no site [www.d1lance.com.br](http://www.d1lance.com.br).

**1ª PRAÇA:** De **18/05/2026 às 15:00:00** até **21/05/2026 às 15:00:00** - valor igual ou superior ao da avaliação;

**2ª PRAÇA:** De **21/05/2026 às 15:00:00** até **10/06/2026 às 15:00:00** - mínimo de **75%** do valor de 1ª Praça.

**\*tratando-se de bem indivisível, o percentual indicado para segunda praça resulta da aplicação do desconto judicial apenas sobre a quota-parte pertencente ao(s) executado(s).**

**HORÁRIO:** Oficial de Brasília/DF.

**CONDUTORES:** José Roberto Neves Amorim - JUCESP 1106 e JUCERJA 337, pela plataforma D1LANCE Leilões.

**CONDIÇÕES DE PARTICIPAÇÃO:** Cadastrar-se gratuitamente no site e encaminhar a documentação solicitada, cuja aprovação ou eventual complementação ficará a cargo exclusivo do leiloeiro, podendo, inclusive, conter prova da existência de recursos e/ou meios suficientes para o pagamento do lance, com antecedência mínima de 72h, para efetuar o lance, que será recebido, única e exclusivamente, pelo site [www.d1lance.com.br](http://www.d1lance.com.br). Os lances ofertados são irrevogáveis e irretroatáveis, tendo como incremento mínimo obrigatório o montante calculado e informado no site.

**IMPOSSIBILIDADE DE FINALIZAÇÃO NO PRAZO PREVISTO:** Caso identificada ocorrência técnica que impossibilite a devida finalização do leilão, será postergado o seu encerramento para o dia útil subsequente, no mesmo horário previsto neste edital, sem necessidade de nova publicação, nos termos do art. 900 do CPC. Todos os lances já ofertados serão preservados e a participação se dará apenas entre os usuários já habilitados.

**ORGANIZAÇÃO DOS LOTES:** Independentemente de como disposto no processo, ficará exclusivamente a cargo dos condutores, podendo optar por proceder à alienação de forma individual ou concentrada.

**QUOTA-PARTE DO COPROPRIETÁRIO E/OU CÔNJUGE:** Tratando-se de bem indivisível, este será leiloado em sua integralidade, recaindo o equivalente à quota-parte do coproprietário e/ou do cônjuge alheio sobre o produto da alienação (art. 843-CPC), resguardados os casos em que o leilão visa sanar débitos de natureza *propter rem*[1].

**PAGAMENTOS:** Lance e comissão deverão ser pagos em até **24h da finalização do leilão**, por meio de guia de depósito judicial. Decorrido o prazo, o lance imediatamente anterior será contemplado e submetido à homologação do MM. Juízo, responsável pela aplicação das medidas e sanções cabíveis. Caso seja recebida proposta em primeira praça e lance em segunda praça, o prazo para pagamento será contado a partir da publicação da decisão judicial que indicar a opção que deverá prevalecer.

**COMISSÃO:** 5% sobre o total da arrematação, não estando incluso no valor do lance. Caso haja sobra do produto da arrematação, poderá ser solicitada ao MM. Juízo a respectiva dedução (art. 7, §4º-Resolução 236/CNJ).

**MULTA:** Havendo desistência ou não pagamento, será fixada pelo MM. Juízo.

**PROPOSTAS:** Serão recebidas e submetidas à apreciação do MM. Juízo, **caso não haja lance.**

**O lance é soberano e prefere a qualquer proposta ofertada em sua respectiva praça.** Caso haja oferta de proposta em primeira praça, com valor superior a eventual lance em segunda praça, ambos serão submetidos à apreciação do MM. Juízo ao término do leilão.

**Propostas de arrematação apresentadas diretamente no processo, ainda que posteriores ao encerramento do leilão, e mesmo que este tenha restado negativo, também estarão integralmente sujeitas aos termos e condições deste edital, em especial à obrigatoriedade de pagamento da comissão no percentual acima indicado, sob pena de não acolhimento ou caracterização de aquisição por venda direta, responsabilizando-se o proponente pelos respectivos ônus e débitos incidentes.[3]**

### LOTE 1

**DIREITOS OU PROPRIEDADE:** Propriedade

**DESCRIÇÃO DO(S) BEM(NS):** Um lote 21 da quadra 08, do loteamento denominado Jardim Pernambuco II, situado na cidade, município e comarca de Guarujá/SP, medindo 12m de frente de quem da Rua 03 olha para o terreno, por 30m da frente aos fundos de ambos os lados, tendo nos fundos a mesma medida da frente, encerrando a área total de 360,00m<sup>2</sup>, confrontando pelo lado direito de quem da referida rua olha para o terreno, com o lote 20, pelo esquerdo com o lote 22, e nos fundos confronta com os fundos do lote 03 da mesma quadra. Imóvel este sujeito as condições restritivas impostas pela loteadora por ocasião do registro do loteamento. No terreno foi edificada uma residência com área total de 281,60m<sup>2</sup>, a qual recebeu o nº 191 da Rua 03.

**MATRÍCULA(S):** nº 76.201 do CRI de Guarujá/SP

**CONTRIBUINTE(S):** 3.1386.021.000

**Informação do Oficial de Justiça, Avaliador ou Perito:** O imóvel possui dois pavimentos e é composto por: No pavimento superior: quatro suítes, sendo duas com sacada, uma na lateral da casa e uma suíte master com closet, banheira e sacada com vista para a área de lazer; No pavimento térreo: varanda, sala de estar, lavabo, sala com dois ambientes integrados (jantar e estar), uma ampla cozinha, área de serviço, despensa e garagem. Área de lazer com espaço gourmet e piscina.

**ÔNUS:** Hipoteca em favor da Caixa de Previdência dos Funcionários do Banco do Brasil - PREVI (R.3-10/03/94; Av.5-12/08/99; Av.16/08/05); Penhora em favor da Fazenda Nacional (Av.7-03/05/19 - Proc. 0032205-78.1999.4.03.6182 - 6ªVF de São Paulo/SP); Penhora em favor do Exequente (Av.8-31/05/23 e Av.10-30/10/24); Restrições Urbanísticas (Av.11-16/11/24);

**OBSERVAÇÕES:** Em que pese conste na av.7-03/05/2019 a penhora do imóvel em favor da Fazenda Nacional, decorrente do processo 0032205-78.1999.4.03.6182, foi informado às fls.779-780 que a ação foi julgada extinta, sendo determinado o levantamento da referida penhora.

**DEPOSITÁRIO(S):** Marcio Guarnieri

**VALOR DE AVALIAÇÃO:** R\$ 1.737.787,89 (em 03/2026) (será atualizado na data de disponibilização no site).

**IMPOSTOS, MULTAS E TAXAS:** Não há (em 03/2026)

**DÉBITO DO PROCESSO:** R\$ 791.231,70 (em 02/2024)

**DÉBITOS:** Eventuais ônus e débitos, inclusive os de natureza *propter rem* (tributários, fiscais, condominiais, multas e taxas), serão sub-rogados no valor da arrematação, consoante a ordem das respectivas preferências (arts. 130/186-CTN e 908-CPC).

**BAIXAS REGISTRAS:** Finalizada a arrematação, mediante solicitação do arrematante e cumpridas as disposições e exigências legais, o MM. Juízo determinará a baixa/cancelamento de penhoras, arrestos, hipotecas e indisponibilidades que recaiam sobre o(s) bem(ns).

**CUSTAS E DESPESAS:** O arrematante adquire o bem no estado de conservação em que se encontra e correrão por sua conta os procedimentos de regularização, transferência, baixa de gravame e imissão na posse, além de despesas com remoção, desocupação e transporte.

**REMIÇÃO, ACORDO, SUSPENSÃO OU CANCELAMENTO:** O leiloeiro fará jus ao ressarcimento pelo trabalho desenvolvido, em montante a ser calculado com base no percentual fixado de comissão (art. 7, §3º-Resolução 236/CNJ).

**RESPONSABILIDADE DO INTERESSADO:** Cabe ao interessado pesquisar e confirmar diretamente todas as informações contidas nesse edital, uma vez que pode haver divergência(s) quanto à efetiva situação do(s) bem(ns) leiloado(s) em relação ao disponibilizado no processo e/ou órgãos competentes.

**DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS:** [\(11\)3101-9851](tel:(11)3101-9851) (telefone/whatsapp) ou [sac@d1lance.com](mailto:sac@d1lance.com).

**INTIMAÇÃO:** Ficam a(s) partes, executado(s), cônjuge(s), credor(es) fiduciário(s)/hipotecário(s)/preferencial(is), coproprietário(s), promitente(s) comprador(es), senhorio(s) direto(s), usufrutuário(s), credor(es) com garantia real ou com penhora(s) anteriormente averbada(s), terceiros e demais interessados, que não seja(m) de qualquer modo parte na presente ação, **INTIMADOS** das presentes designações, por esta via editalícia, na pessoa de seus representantes ou caso não sejam localizados para a intimação pessoal, bem como da penhora realizada em 17/03/2023, não podendo, de forma alguma, posteriormente, alegar ignorância do contido neste edital. Não consta nos autos haver recursos ou causas pendentes de julgamento relativos ao feito. Será este edital, por extrato, afixado e publicado na forma da Lei, o que suprirá eventual insucesso nas notificações pessoais e dos respectivos patronos.

Este edital será publicado, com a antecedência mínima necessária, na rede mundial de computadores.

## JUIZ(A) DE DIREITO

[1] Apelação Cível nº 1011694-56.2022.8.26.0008.

[2] Precedentes: Agravos de Instrumento nºs 2199465-29.2018.8.26.0000, 2072683-74.2018.8.26.0000, 2151980-96.2019.8.26.0000, 2028406-02.2020.8.26.0000 e 2070531-48.2021.8.26.0000. Apelação nº 1000190-38.2019.8.26.0629.

[3] Precedente: Agravo de Instrumento nº 2111849-45.2020.8.26.0000.