

EDITAL DE INTIMAÇÃO E LEILÃO JUDICIAL
2ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL IX - VILA PRUDENTE - COMARCA DE SÃO PAULO - SP

Edital de 1ª E 2ª PRAÇAS do bem abaixo descrito, para conhecimento de eventuais interessados na lide e **INTIMAÇÃO** dos(as) executados(as) **GRAN MAR GRANITOS E MÁRMORES LTDA.** (CNPJ: 63.039.010/0001-50), **MARIO AUGUSTO JUNIOR** (CPF: 519.493.858-68), **MIRIAN GAROFALO MARQUES** (CPF: 283.618.438-84), **MARIO AUGUSTO** (CPF: 103.746.808-25) e **HYDONE BRUNO AUGUSTO**; do terceiro interessado **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO CARTAGENA**; da credora fiscal e terceira interessada **PREFEITURA MUNICIPAL DE GUARUJÁ - SP**; e do terceiro interessado **FUNDO DE LIQUIDAÇÃO FINANCEIRA FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS NÃO PADRONIZADOS** (CNPJ: 19.221.032/0001-45), extraído dos autos do **PROCEDIMENTO COMUM CÍVEL EM FASE DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA** movido por **BANCO DO BRASIL S.A.** (CNPJ: 00.000.000/0001-91). **Processo nº 0016491-56.2003.8.26.0009.**

O DR. OTÁVIO AUGUSTO DE OLIVEIRA FRANCO, Juiz de Direito da 2ª Vara Cível do Foro Regional IX - Vila Prudente da Comarca de São Paulo - SP, na forma da lei, **FAZ SABER** a todos quanto este edital virem, ou dele conhecimento tiverem, e a quem interessar possa que, com fundamento nos arts. 882 e parágrafos e 884, I e II, do Código de Processo Civil, regulamentados pela Resolução CNJ nº 236/2016, pelo Provimento CG nº 19/2021, pelo Provimento CSM nº 2.614/2021 e pelos arts. 250 e seguintes das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça do TJSP, através do portal de leilões online **CRIS LEILÕES** (www.crisleiloes.com.br), a Leiloeira Pública Oficial **CRISTIANE FRANKLIN SIMÕES**, JUCESP nº **1.058**, levará a público pregão de venda e arrematação o bem abaixo descrito. A **1ª PRAÇA** terá início no dia **04 de agosto de 2026, às 13h00**, e término no dia **07 de agosto de 2026, às 13h00**, ocasião em que serão aceitos lances iguais ou superiores ao valor atualizado da avaliação. Não havendo lance, seguir-se-á, sem interrupção, a **2ª PRAÇA**, com início no dia **07 de agosto de 2026, às 13h00**, e término no dia **27 de agosto de 2026, às 13h00**, ocasião em que serão aceitos lances iguais ou superiores a **65% (sessenta e cinco por cento)** do valor atualizado da avaliação, nos termos da decisão de fls. 1135 e conforme os arts. 885 e 891 do CPC, em seu parágrafo único: *(Considera-se lance vil o preço inferior ao mínimo estipulado pelo juiz e constante do edital, e, não tendo sido fixado preço mínimo, considera-se vil o preço inferior a cinquenta por cento do valor da avaliação)*.

LOTE ÚNICO: O IMÓVEL OBJETO DA MATRÍCULA Nº 90.045 DO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE GUARUJÁ - SP, consistente no apartamento nº 21, situado no 2º andar ou 4º pavimento do **EDIFÍCIO CARTAGENA**, localizado na Rua Waibo Chammas nº 41, Vila Alzira, Guarujá/SP, contendo a área útil de 110,42m², área comum de 69,61m², área total construída de 180,03m² e fração ideal no terreno e demais coisas comuns de 3,7706%, cabendo-lhe, ainda, o direito de uso de uma vaga individual e indeterminada na garagem coletiva, parte localizada no subsolo e parte no andar térreo, conforme descrição registral. **INSCRIÇÃO MUNICIPAL: 1-0025-006-003. LOCALIZAÇÃO CADASTRAL COMPLEMENTAR: Rua Waibo Chamas nº 41, apartamento nº 21, Astúrias, Guarujá/SP. AVALIAÇÃO DO BEM: R\$ 473.500,00** (quatrocentos e setenta e três mil e quinhentos reais), em janeiro de 2019, conforme laudo judicial de fls. 638/659. **AVALIAÇÃO ATUALIZADA DO BEM: R\$ 711.921,07** (setecentos e onze mil, novecentos e vinte e um reais e sete centavos) em junho de 2026, pela Tabela Prática do TJSP, valor que será atualizado até a data da efetiva alienação do imóvel.

O BEM SERÁ VENDIDO NO ESTADO DE CONSERVAÇÃO EM QUE SE ENCONTRA, SEM GARANTIA, CONSTITUINDO ÔNUS DO INTERESSADO ANALISAR PREVIAMENTE AS INFORMAÇÕES E OS DOCUMENTOS DISPONIBILIZADOS.

DO VALOR MÍNIMO DA VENDA DO BEM: Na **1ª PRAÇA**, o lance mínimo será igual ou superior a 100% (cem por cento) do valor atualizado da avaliação do bem. Considerada a atualização até junho de 2026, o lance mínimo provisório corresponde a **R\$ 711.921,07 (setecentos e onze mil, novecentos e vinte e um reais e sete centavos)**. Na **2ª PRAÇA**, o lance mínimo será igual ou superior a **65% (sessenta e cinco por cento)** do valor atualizado da avaliação. Considerada a atualização até junho de 2026, o lance mínimo provisório corresponde a **R\$ 462.748,70 (quatrocentos e sessenta e dois mil, setecentos e quarenta e oito reais e setenta centavos)**, sem prejuízo de nova atualização até a data do encerramento da hasta pública.

ÔNUS / AVERBAÇÕES DA MATRÍCULA: R.1/90.045: Consta aquisição do imóvel por **MARIO AUGUSTO JUNIOR**, casado pelo regime da comunhão de bens anteriormente à Lei nº 6.515/1977 com **MIRIAN MARQUES AUGUSTO**, atualmente qualificada nos autos como **MIRIAN GAROFALO MARQUES**. **AV.2/90.045:** Consta

PENHORA referente ao presente processo nº 0016491-56.2003.8.26.0009, com valor da causa indicado na averbação de R\$ 387.073,33 (trezentos e oitenta e sete mil, setenta e três reais e trinta e três centavos). **AV.3/90.045:** Consta averbação do ajuizamento da ação nº 0004870-98.2022.8.26.0008, da 1ª Vara Cível do Foro Regional VIII - Tatuapé, referente a incidente de descon sideração da personalidade jurídica requerido pelo FUNDO DE LIQUIDAÇÃO FINANCEIRA FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS NÃO PADRONIZADOS (CNPJ: 19.221.032/0001-45), em face de MARIO AUGUSTO JUNIOR, MIRIAN GAROFALO MARQUES e outros.

DOS RECURSOS: Não consta a existência de recurso pendente de julgamento relacionado à alienação judicial.

DOS DÉBITOS FISCAIS: Constam débitos fiscais municipais vinculados ao imóvel cadastrado perante a Prefeitura Municipal de Guarujá - SP sob nº 1-0025-006-003, conforme documentos emitidos pela Municipalidade em 02 de junho de 2026. **DÉBITOS INSCRITOS EM DÍVIDA ATIVA:** O total dos débitos inscritos em dívida ativa corresponde a R\$ 205.279,21 (duzentos e cinco mil, duzentos e setenta e nove reais e vinte e um centavos). **IPTU DO EXERCÍCIO DE 2026:** Consta o valor integral lançado de R\$ 8.144,95 (oito mil, cento e quarenta e quatro reais e noventa e cinco centavos). O total dos débitos fiscais municipais informados corresponde a R\$ 213.424,16 (duzentos e treze mil, quatrocentos e vinte e quatro reais e dezesseis centavos), sem prejuízo de atualização e incidência de encargos legais até a efetiva alienação. Todos os débitos tributários incidentes sobre o imóvel, inclusive o IPTU integral do exercício de 2026, serão sub-rogados no produto da arrematação, nos termos do art. 130, parágrafo único, do CTN, ressalvada eventual determinação judicial específica em sentido diverso.

DOS DÉBITOS CONDOMINIAIS: Até a presente data, não foi apresentada declaração atualizada emitida pelo **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO CARTAGENA** acerca da existência ou inexistência de débitos condominiais vinculados ao apartamento nº 21. O Condomínio será cientificado da realização do leilão para que apresente eventual extrato atualizado. Os créditos condominiais anteriores à alienação judicial que recaiam sobre o imóvel, em razão de sua natureza propter rem, sub-rogar-se-ão no respectivo produto da arrematação, observada a ordem legal de preferência e eventual deliberação do Juízo, nos termos do art. 908, § 1º, do CPC. É responsabilidade do arrematante promover as diligências necessárias a fim de obter informações sobre a eventual existência de débitos condominiais que recaiam sobre o bem imóvel, na hipótese da ausência desta informação nos autos ou neste Edital.

DA PROPRIEDADE E DA EXTENSÃO DA ALIENAÇÃO: A presente alienação judicial recai sobre a integralidade do imóvel objeto da matrícula nº 90.045 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Guarujá - SP, correspondente ao apartamento nº 21 do Edifício Cartagena, abrangendo o direito de uso de uma vaga individual e indeterminada na garagem coletiva, conforme descrição registral. A penhora foi averbada sobre 100% do imóvel. A matrícula registra a aquisição por MARIO AUGUSTO JUNIOR, casado pelo regime da comunhão de bens anteriormente à Lei nº 6.515/1977 com MIRIAN GAROFALO MARQUES, também qualificada em documentos anteriores como MIRIAN MARQUES AUGUSTO.

DO DÉBITO EXEQUENDO: Conforme demonstrativo apresentado pelo BANCO DO BRASIL S.A. e protocolado nos autos em 20 de maio de 2026, o saldo devedor corresponde a **R\$ 1.090.521,37 (um milhão, noventa mil, quinhentos e vinte e um reais e trinta e sete centavos)**, atualizado até 30 de abril de 2026, sem prejuízo de nova atualização até a efetiva satisfação do crédito.

OBRIGAÇÕES DO ARREMATANTE: É obrigação do arrematante a análise e o conhecimento de todas as circunstâncias e peculiaridades acerca de sua arrematação, inclusive: a apuração da existência de quaisquer ônus que recaiam sobre o bem arrematado; a verificação do estado de conservação e documentação do bem arrematado; o pagamento tempestivo do lance e da comissão da Leiloeira Oficial; a regularização da representação processual, nos autos do feito onde houve a arrematação, por meio de Advogado devidamente constituído; a expedição e o pagamento das Guias de Depósito Judiciais referentes às parcelas na hipótese de arrematação na modalidade parcelada, bem como suas devidas comprovações nos autos; o recolhimento de tributos, taxas e quaisquer despesas relativas à regularização registral do bem arrematado, quais sejam os emolumentos cartorários, débitos fiscais posteriores à arrematação, eventual saldo devedor de débitos condominiais e eventual saldo devedor de débitos de Alienação Fiduciária (salvo expressa determinação judicial em sentido diverso), eventuais despesas com remoção de bens, requerimento e cumprimento de

desocupação e imissão na posse, depósito judicial de bens móveis, certidões, registros, débitos ambientais, e quaisquer outros relativos à regularização registral e/ou documental do bem arrematado.

DA ARREMATAÇÃO: O arrematante deverá assinar o auto de arrematação, conforme disposição do art. 903 do CPC, (Qualquer que seja a modalidade do leilão, assinado o auto pelo juiz, pelo arrematante e pelo leiloeiro, a arrematação será considerada perfeita, acabada e irretroatável, ainda que venham a ser julgados procedentes os embargos do executado ou a ação autônoma de que trata o § 4º, deste artigo, assegurada a possibilidade de reparação pelos prejuízos sofridos). Se o credor não optar pela adjudicação, participará das hastas públicas e pregões na forma da lei e em igualdade de condições, dispensando-se a exibição do preço, até o valor atualizado do débito, ressalvada a possibilidade de decisão distinta do juízo. Deverá depositar o valor excedente, no mesmo prazo. Contudo, deverá o credor pagar o valor da comissão do gestor, que não será considerada despesa processual para fins de ressarcimento pelo executado.

PAGAMENTO E CONDIÇÕES DE VENDA: O arrematante efetuará o pagamento à vista ou a prazo. **Pagamento à vista:** O depósito deve ser efetuado em até 24 horas do encerramento do leilão, através de guia de depósito judicial remetido ao juízo da causa. **Pagamento parcelado:** Depósito do sinal **igual ou superior 25%** do valor do lance vencedor, no prazo de 24 horas do encerramento do leilão, através de guia de depósito judicial remetida ao juízo da causa, e o restante em até **30 parcelas**, desde que a Arrematação esteja garantida por caução idônea (no caso de bens móveis), ou pela hipoteca judicial do próprio bem (no caso de bens imóveis), de modo que esta forma de pagamento está sujeita a apreciação do juízo da causa, ficando desde já consignado que os lances à vista sempre prevalecerão sobre as propostas e lances parcelados, ainda que estes sejam mais vultosos (Art. 895, §1º, §2º, §4º, §5º, §6º, §7º, §8º e §9º do CPC). O arrematante deverá emitir as guias das parcelas por meio do Portal de Custas do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, corrigindo o valor das parcelas mensalmente pela Tabela Prática de Atualização de Débitos Judiciais do TJSP e juntá-las nos autos. Decorrido o prazo sem que o arrematante tenha realizado o depósito do preço ou do sinal, tal informação será encaminhada ao juízo competente para aplicação das medidas cabíveis.

LANCES: Todos os lances e/ou propostas registradas no sistema eletrônico da CRIS LEILÕES possuem caráter irretroatável, irrevogável e intransferível, de modo que eventual arrematação será consolidada exclusivamente em nome do titular do cadastro que registrou os lances e/ou propostas. O sistema eletrônico da CRIS LEILÕES diferencia lances à vista de lances parcelados, ou seja, o sistema aceitará lances na condição parcelada somente se não houver lances à vista. A partir do momento que for recebido um lance à vista, os lances na forma parcelada não serão mais recebidos. No entanto, o participante poderá alterar a forma de pagamento a qualquer momento para permanecer na disputa e ofertar novos lances. Nos termos do art. 21 da Resolução 236 do CNJ, *“Sobrevindo lance nos 3 (três) minutos antecedentes ao termo final da alienação judicial exclusivamente eletrônica, o horário de fechamento do pregão será prorrogado em 3 (três) minutos para que todos os usuários interessados tenham oportunidade de ofertar novos lances”*.

COMISSÃO: A comissão devida à Leiloeira será de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, comissão esta não incluída no valor do lance vencedor (art. 266 das Normas de Serviços da Corregedoria Geral de Justiça do TJSP), **e deverá ser paga, pelo Arrematante, à vista no prazo de 24 horas do encerramento do leilão**, através de transferência bancária para a conta indicada, e não será devolvida em nenhuma hipótese, salvo se a arrematação for desfeita por determinação judicial ou por razões alheias à vontade do arrematante.

DA FALTA DE PAGAMENTO: O não pagamento do preço do bem arrematado e da comissão da Leiloeira Oficial no prazo estipulado configurará desistência ou arrependimento por parte do arrematante, ficando este impedido de participar de novos leilões judiciais (art. 897, CPC), bem como obrigado a pagar o valor da comissão devida à Leiloeira, conforme artigos 39 e 40 do Decreto nº 21.981/32.

DA FRAUDE EM LEILÃO: A desistência da arrematação não será permitida, salvo nas hipóteses em que houver autorização por decisão judicial. O inadimplemento de qualquer das obrigações do Arrematante relacionadas aos pagamentos, valores e prazos estabelecidos na Lei e neste Edital, poderá configurar fraude em Leilão nos termos do art. 358 do Código Penal. Nesse caso, o licitante inadimplente responderá civil e criminalmente pelas ações praticadas. A Leiloeira, nesta hipótese, fica autorizada a receber e aprovar os lances imediatamente anteriores, desde que observados os limites e regras previstos neste Edital.

REMIÇÃO DA EXECUÇÃO, ADJUDICAÇÃO OU ACORDO: Se o executado após o deferimento, pelo d. Juízo, do presente Edital, pagar a dívida antes de adjudicado ou alienado o bem, ou sendo firmado acordo entre as

partes, este deverá arcar com o ressarcimento das despesas documentalmente comprovadas com a remoção, guarda e conservação dos bens, nos termos do art. 7º, §7º da Resolução 236/2016 do CNJ. Na hipótese de acordo ou remição após a realização da alienação, a leiloeira fará jus à comissão prevista neste Edital, nos termos do art. 7º, §3º da Resolução 236/2016 do CNJ e do art. 267, §4º das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça.

DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS: Mais esclarecimentos poderão ser obtidos pelos contatos (11) 99989-2121 ou (11) 3034-2121, e-mail: juridico@crisleiloes.com.br, ou ainda no endereço desta Leiloeira Pública Oficial no Condomínio Empresarial THERA FARIA LIMA, situado à Rua Pais Leme, nº 215, conjunto 1011, Pinheiros, São Paulo – SP, CEP 05424-150.

Fica(m) o(s) **EXECUTADOS(AS)**, na pessoa de seu(s) representante(s) legal(is), e demais interessados(as), **INTIMADOS(AS)** das designações supra. Se os executados forem revéis e não tiverem advogados constituídos, não constando dos autos seu endereço atual ou, ainda, não sendo eles encontrados no endereço constante do processo, a intimação considerar-se-á feita por meio do próprio Edital. Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei.

DR. OTÁVIO AUGUSTO DE OLIVEIRA FRANCO

Juiz de Direito da 2ª Vara Cível do Foro Regional IX - Vila Prudente - Comarca de São Paulo - SP