

**EDITAL DE LEILÃO JUDICIAL – 1ª VARA – FORO DA COMARCA DE IGUAPE  
C241105**

**EDITAL DE HASTA PÚBLICA (1ª e 2ª praça)** dos bens abaixo descritos, ora objetivando a intimação dos executados: **ESPÓLIO DE TOROS KHARMANDAIAN NETO (CPF Nº 246.276.408-97), ALESSANDRA KHARMANDAIAN (CPF Nº 263.786.518-09), BIANCA MARTINS KHARMANDAIAN (CPF Nº 403.283.438-54), ANDRESSA KHARMANDAIAN (CPF Nº 287.641.238-12);** a coproprietária: **ELIZABETH FRANCHINI KARMANDAIAN (CPF Nº DESCONHECIDO)** e o terceiro interessado **MARCOS DE OLIVEIRA JUNIOR (CPF Nº 532.266.688-54)**, em razão da **Ação de Liquidação Provisória por Arbitramento, Processo nº 0000097-74.2005.8.26.0244, em trâmite perante a 1ª Vara – Foro da Comarca de Iguape, ajuizada por ANGELICA BENTO DA COSTA (CPF Nº 261.122.838-83).**

O MM. Juiz de Direito, Dr. Bruno Gonçalves Mauro Terra, na forma da lei, **FAZ SABER**, que, fora designada a alienação dos respectivos bens penhorados nos autos, por meio de leilão eletrônico (nos termos do Prov. CSM nº 19/2021, bem como os artigos 879 a 903 do CPC), a ser realizado na plataforma da Gestora Globo Leilões ([www.globoleiloes.com.br](http://www.globoleiloes.com.br)), conduzido pela **Leiloeira Pública Oficial, Cássia Negrete Nunes Balbino**, matriculada na Junta Comercial de São Paulo sob nº 1.151. Todas as regras e condições aplicáveis estão disponíveis no sítio eletrônico supramencionado (artigos 12 e 13 da Resolução nº 236/2016, CNJ).

- 1. Descrição do imóvel 01:** Direitos Possessórios do Lote de terreno sob nº 07 (sete) da quadra "A U", do loteamento denominado "Balneário São Martinho", situado na Ilha Comprida, neste município de Iguape, medindo: 10,00m. de frente para a Alameda Alagoas, igual medida nos fundos, por 25,00m. da frente aos fundos de ambos os lados, encerrando a área de 250,00m<sup>2</sup>; confrontando, do lado direito de quem da Alameda olha o terreno, com o lote nº 08, do lado esquerdo com o lote 06 e nos fundos com o lote 22.

<b>Matrícula Imobiliária nº</b>	75.819 – Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Iguape	
<b>Inscrição Cadastral nº</b>	028.022.007.3	

- 2. Descrição do imóvel 02:** Direitos Possessórios do lote de terreno sob nº 08 (oito) da quadra "AU", do loteamento denominado "Balneário São Martinho", situado na Ilha Comprida, neste município de Iguape, medindo 10,00m. de frente, igual medida nos fundos, por 25,00m. da frente aos fundos de ambos os lados, com a área de 250,00m<sup>2</sup>, fazendo frente para a Al. Alagoas; Confrontando do lado direito de - lote nº 09; do lado esquerdo com o nº 21. Todos da mesma quadra.

<b>Matrícula Imobiliária nº</b>	67.748 – Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Iguape	
---------------------------------	---	--

Inscrição Cadastral nº	028.022.008.3	
------------------------	---------------	--

**3. Descrição do imóvel 03:** Direitos Possessórios do Lote de terreno sob nº 09 (nove) de quadra "A-U", do loteamento denominado Balneário São Martinho", situado na Ilha Comprida, neste município de Iguape, medindo 10,00m de frente para a Al. Alagoas; igual medida nos fundos, por 25,00m da frente aos fundos em ambos os lados, encerrando a área de 250,00m<sup>2</sup>, confrontando do lado direito de quem da alameda olha o imóvel, com o lote 10; do lado esquerdo com o lote 08 e nos fundos com o lote 20, todos da mesma quadra.

Matrícula Imobiliária nº	96.701 – Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Iguape	
Inscrição Cadastral nº	028.022.009.3	

**Localização:** Rua Raposo Tavares, nº 91, Balneário São Martinho, Ilha Comprida/SP – CEP: 11925-000.

**Observação 01:** De acordo com o Laudo de avaliação, localizado às fls. 635, o imóvel é composto por três lotes de terrenos, todos com área de 250,00m<sup>2</sup>, cada um perfazendo um total de **750,00 m<sup>2</sup>**; A área construída é de 255,00 m<sup>2</sup>, sendo uma casa térrea contendo um quarto (suíte), cozinha, sala, banheiro social (quebrado), área de serviço e ampla varanda ao redor de toda a casa, que, em si, não é tão grande, aproximadamente 70,00 m<sup>2</sup>, o restante é varanda. Da casa pouco se aproveita, pois está muito deteriorada, todas as paredes têm trincas, que vão do chão ao teto, bem como o reboco, da casa toda, interna e externamente, estão corroídos e danificados pela umidade, deixando expostos os tijolos. Quanto a varanda ao redor, os pisos estão trincados e afundados por toda extensão, inviabilizando qualquer possibilidade de reforma da casa, senão pô-la abaixo e erigir outra.

**Observação 02:** Em conformidade com as fls. 226 e ss., as matrículas tiveram seus registros cancelados por inserirem-se em área de proteção ambiental, sendo por este motivo que será levado à hasta apenas os direitos possessórios. Incumbirá ao arrematante a regularização juntamente a prefeitura da Comarca de Ilha Comprida.

**Visitação:** Por autorização do MM. Juízo da causa, a leiloeira nomeada nos autos poderá administrar a visita de potenciais interessados no imóvel; cabendo aos referidos entrarem em contato antecipadamente com a empresa gestora Globo Leilões para fins de verificação da aplicabilidade e efetivação do ato.

**Valor de avaliação:** R\$ 170.000,00 (Março/2019) – Laudo de Avaliação às fls. 635.

**Valor de avaliação atualizado:** R\$ 233.455,33 (Novembro/2024). O valor de avaliação será atualizado à época das praças, por meio do índice do E. TJ/SP.

**Débito tributário:** R\$ 4.009,68, referente ao IPTU do ano de 2024 (Novembro/2024). O débito tributário será sub-rogado no valor da arrematação, conforme dispõe artigo 130, do Código Tributário Nacional.

**Débito exequendo:** R\$ 526.597,24 (Fevereiro/2023).

**DATAS DAS PRAÇAS:** 1ª Praça terá início em 07 de abril de 2025, às 12:00 horas e se encerrará 10 de abril de 2025, às 12:00 horas. Não havendo lance igual ou superior à avaliação, nos 3 (três) dias subsequentes ao início da 1ª Praça, a 2ª Praça seguir-se-á, iniciando-se em 10 de abril de 2025, às 12:00 horas, e se encerrará 30 de abril de 2025, às 12:00 horas.

**CONDIÇÕES DE LANCES E PROPOSTAS:** Será considerado arrematante aquele que ofertar lance igual ou superior ao valor de avaliação atualizado em 1ª Praça, e, na 2ª Praça, aquele que oferecer lance igual ou superior a 50% do valor da avaliação atualizado. Caso não haja lance para pagamento à vista nas praças realizadas, serão admitidas propostas de arrematação parcelada, exclusivamente por meio do sítio da Gestora - [www.globoleiloes.com.br](http://www.globoleiloes.com.br) (nos termos do Art. 22, parágrafo único, da Resolução nº 236/2016, CNJ). Para efetivação, será necessário sinal não inferior a 25% do valor da proposta, e o restante em até 30 meses. O saldo devedor sofrerá correção mensal pelo índice do E. TJ/SP, e será garantido por hipoteca do próprio bem, quando se tratar de imóveis. Havendo mais de uma proposta, todas serão destinadas a apreciação do MM. Juízo da causa, prevalecendo a de maior valor, ou melhores condições (artigo 891, parágrafo único; e artigo 895, §§ 1º ao 8º, todos do CPC).

**CONDIÇÕES DE PAGAMENTO:** O preço do bem arrematado deverá ser depositado através de guia de depósito judicial do Banco do Brasil, gerada no <https://portaldecustas.tjsp.jus.br/portaltjsp/login.jsp>, respectivamente, no prazo de até 24 horas da realização do leilão. Em até 3 horas após o encerramento do Leilão, cada arrematante receberá um e-mail com instruções para depósito (Art. 884, IV do CPC). No 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 (895, § 4º, do CPC). Ainda, se o exequente arrematar o bem, e for o único credor, não estará obrigado a exibir o preço, mas, se o valor do bem exceder ao seu crédito, depositará, dentro de 3 (três) dias, a diferença, sob pena de tornar-se sem efeito a arrematação, e, nesse caso, realizar-se-á novo leilão, à custa deste (artigo 892, §1º, CPC).

**PREFERÊNCIA NA AQUISIÇÃO:** Havendo mais de um pretendente, e em igualdade de oferta, terão preferência na aquisição dos bens, o devedor ou seu cônjuge, o companheiro, o descendente ou o ascendente do executado, e os coproprietários (artigos 892, § 2º e 843, § 1º CPC).

**COMISSÃO DA LEILOEIRA:** O arrematante deverá pagar o valor correspondente a 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação. Este valor será devido pelo arrematante ainda que haja a desistência da arrematação, assim como será devido pelo exequente nos casos de adjudicação do bem; e pelo executado nos casos de acordo e remissão. Deverá ser paga mediante DOC, TED, depósito em dinheiro ou Pix, no prazo de 24 horas a contar do encerramento do leilão, na conta bancária da Leiloeira Oficial, a ser indicada após a arrematação (artigo 884, parágrafo único, do CPC; artigo 7º, §§ 3º e 7º da resolução nº 236 do CNJ; e artigo 24, parágrafo único, do Decreto nº 21.981/32). Ainda, a devida comissão não será devolvida ao arrematante, salvo se, a arrematação for desfeita por determinação judicial, ou por razões alheias à vontade deste.

**INADIMPLEMENTO:** Caso não efetuado no prazo estipulado, o depósito da oferta e/ou o pagamento da comissão da leiloeira, esta comunicará o MM. Juízo responsável, que apreciará os lances

imediatamente anteriores, ora sem prejuízo da aplicação de sanção prevista no art. 897 do CPC, ao arrematante remisso. 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, §5º do CPC).

**DESISTÊNCIA:** Inexistindo prévio motivo para desistência do arrematante, poderá ser configurado fraude em leilão. Neste caso, o participante responderá civil e criminalmente (art. 186 e 927, do Código Civil, e art. 358 do Código Penal), ficando ainda obrigado a pagar a título de multa, o valor de 5% (cinco por cento) da arrematação, em favor da leiloeira, sem prejuízo a demais sanções aplicadas pelo MM. Juízo da causa. Poderá ainda, a leiloeira 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.

**CANCELAMENTO DO LEILÃO:** Havendo cancelamento ou suspensão das hastas após a publicação do edital, especialmente em razão de acordo entre as partes ou pagamento da dívida, será devido o reembolso das despesas suportadas pelos leiloeiros, a serem pagas pela parte requerida ou aquela que der causa ao cancelamento (Resolução nº 236/2016, CNJ).

**DESPESAS:** Eventuais despesas relativas à desmontagem, remoção, transporte e transferência patrimonial dos bens arrematados, correrão por conta do arrematante (artigo 29 da Resolução nº 236/2016, CNJ).

**VENDA EM CARÁTER “AD CORPUS”:** O bem será vendido no estado de conservação em que se encontra, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas (artigo 18 da Resolução nº 236/2016, CNJ).

**DÉBITOS:** O arrematante arcará com os débitos pendentes que recaiam sobre o bem, exceto os decorrentes de débitos fiscais e tributários, conforme o artigo 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional.

**ALIENAÇÃO PARTICULAR:** Objetivando a celeridade, economia e efetividade processual, na eventualidade de restar negativo o leilão em apreço, a leiloeira ficará autorizada a prosseguir com a venda, por intermédio de Alienação Particular (Provimento CSM nº 1496/2008), estabelecendo-se um prazo máximo de 90 dias. Nesta ocasião, havendo proposta de compra à vista ou parcelada, do correspondente ativo, esta será submetida, imediatamente, à apreciação e aprovação do MM Juízo; encerrando o prazo supramencionado.

**DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS:** Através do e-mail: [atendimento@globoleiloes.com.br](mailto:atendimento@globoleiloes.com.br), ou telefones, Fixo: (11) 3181-6109 e Whatsapp: (11) 94490-6874. A participação neste Leilão Eletrônico deve ser feita exclusivamente pelo sítio eletrônico da Globo Leilões: [www.globoleiloes.com.br/](http://www.globoleiloes.com.br/), cujo endereço profissional é a Avenida Paulista, nº 1079 - 7º e 8º Andar - Bela Vista - CEP: 01311-200 - São Paulo – SP.

A publicação deste edital supre eventual insucesso nas notificações pessoais e dos respectivos patronos (Art. 889, parágrafo único, do CPC). Dos autos não constam recursos ou causas pendentes de julgamento. Será o presente edital, afixado e publicado na forma da lei.

São Paulo, 03 de março de 2025.

Eu, \_\_\_\_\_, escrevente, digitei.  
Eu, \_\_\_\_\_, Escrivão(ã) – Diretor(a), subscrevi.

**DR. BRUNO GONÇALVES MAURO TERRA**  
**JUIZ DE DIREITO**