



3ª Vara Cível da Comarca de Guarujá/SP

Edital de 1ª e 2ª HASTA PÚBLICA e de intimação do executado Espolio de Nivaldo Balzano, representado pela inventariante Marli Tavares da Silva Balzano. Dr. Gustavo Gonçalves Alvarez, MM. Juiz de Direito da 3ª Vara Cível da Comarca de Guarujá/SP, na forma da lei,

FAZ SABER, aos que o presente Edital de 1ª e 2ª praça do bem imóvel, virem ou dele conhecimento tiverem e possa interessar que por este Juízo processam-se os autos da **Execução Hipotecária do Sistema Financeiro da Habitação – proc. 0010823-10.2004.8.26.0223 – que Banco Bradesco S/A move em face de Espolio de Nivaldo Balzano**, que foi designada a venda do bem descrito abaixo, de acordo com as regras: **DA PRAÇA** – Os lances serão captados por **MEIO ELETRÔNICO**, através do Portal www.lecapeleiloes.com.br, a **1ª PRAÇA** terá início no dia **13/07/2026 as 15:00h**, com encerramento no dia **16/07/2026 as 15:00h**. Caso os lances ofertados não atinjam o valor da avaliação do imóvel no 1º pregão, a **2ª PRAÇA** com início em **16/07/2026 as 15:01h**, e encerramento dia **05/08/2026 as 15:00h**, sendo vendido o bem pelo valor mínimo de 60% da avaliação judicial. **CONDIÇÕES DE VENDA** - O imóvel será vendido no estado em que se encontra. As fotos e a descrição detalhada do imóvel a ser apreçoado estão disponíveis no site do gestor. **DA VISITAÇÃO** – As visitas deverão ser agendadas via e-mail contato@lecape.com.br. **DO CONDUTOR DA PRAÇA** – A praça será conduzida pelo leiloeiro oficial Leonardo de Campos Penin (habilitado pelo TJ). **DO PAGAMENTO** – O arrematante deverá efetuar o pagamento do preço do bem arrematado através de guia de depósito judicial em favor do juízo responsável e da comissão de 5% sobre o preço a título de comissão ao leiloeiro Leonardo de Campos Penin, no prazo de 24 horas após o encerramento da praça, ambas enviadas por e-mail pelo Gestor. A comissão devida não está inclusa no valor do lance e não será devolvida, salvo se a arrematação for desfeita por determinação judicial, por razões alheias a vontade do arrematante, deduzidas as despesas ocorridas. O não pagamento do preço do bem arrematado e da comissão do leiloeiro, no prazo estipulado, configura desistência da arrematação. Neste caso, o arrematante será impedido de participar de novos leilões judiciais (art. 897, CPC), e obrigado a pagar o valor da comissão do leiloeiro. **DA DESOCUPAÇÃO** – ficará a ônus do arrematante o procedimento para desocupação do imóvel, caso o mesmo esteja ocupado. **RELAÇÃO DOS BENS** –

- Apartamento nº 35, localizado no 3º andar do Condomínio Edifício Hermon, situado na Rua Amazonas nº 68, no Loteamento João Batista Julião, no Guarujá, contendo a área útil ou privativa de 81,07 m², a área comum de 48,51 m², a área total de 129,58 m², e pertencendo-lhe a fração ideal de 2,85% no terreno do condomínio, confrontando de quem da Rua Amazonas olha para o prédio, pela frente com o duto, hall de circulação e apartamento de final 6 do andar, pelo lado direito com o apartamento de final 6 do andar e com o recuo aéreo lateral direito da construção, pelo lado esquerdo com o poço de elevador, duto e hall de circulação por onde tem sua entrada social, e pelos fundos com o apartamento de final 4 do andar; cabendo-lhe o direito de uso de uma vaga na garagem coletiva do edifício, localizada no andar térreo, obedecendo a ordem de chegada em lugares indeterminados, com auxílio de manobrista. Cadastrado na PMG sob nº 3-0418-011-019. Matrícula 67572 do CRI Guarujá. **VALOR DA AVALIAÇÃO: R\$ 351.653,21** (trezentos e cinquenta e um mil, seiscentos e cinquenta e três reais e vinte e um centavos) para 06/2026. **DOS DÉBITOS:** Débito desta ação: **R\$ 517.776,44** (quinhentos e dezessete mil, setecentos e setenta e seis reais e quarenta e quatro centavos) para 05/2026. Consta débito de IPTU no valor de **R\$ 37.520,72** (trinta e sete mil, quinhentos e vinte reais e setenta e dois centavos) (06/2025). Consta débito de condomínio no valor de **R\$ 5.428,78** (cinco mil, quatrocentos e vinte e oito reais e setenta e oito centavos) (12/2024 – fls. 426). Cabe ao interessado a verificação da existência de demais débitos incidentes sobre o imóvel. Os débitos fiscais e tributários, conforme o artigo 130, § único, do Código Tributário Nacional, ficarão sub-rogados no preço da arrematação. ÔNUS: Consta na R. 6 hipoteca em favor de Banco Bradesco S/A.; Consta na Av. 7 penhora desta ação. Não consta nos autos ônus, recurso ou causa pendente de julgamento sobre o bem imóvel penhorado até a presente data. O interessado na arrematação, na forma parcelada, deverá realizar a proposta por escrito à gestora (proposta esta que deverá ser assinalada e confirmada diretamente no site da gestora), nos termos do artigo 895 do Código de Processo Civil, devendo as propostas serem apresentadas antes do término de cada praça, sendo que no primeiro leilão a proposta de aquisição do bem não pode ocorrer por valor inferior ao da avaliação e no segundo leilão a proposta de aquisição do bem não pode ser por valor inferior a 50% do valor da avaliação atualizado. O lance parcelado, em qualquer hipótese, será para pagamento de, pelo menos, 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; a aquisição em prestações será pelo prazo ofertado pelo arrematante (no site), sendo o indexador de correção monetária o índice utilizado pelo Tribunal de Justiça de São Paulo. Nos termos do artigo 889 parágrafo único do Novo Código de Processo Civil, o(s) executado(s), cônjuges ou terceiros não sejam encontrados, intimados ou cientificados por qualquer razão das datas das praças, valerá o presente como EDITAL DE INTIMAÇÃO DE HASTA PÚBLICA. E para que produza seus fins, efeitos e direitos, será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei. Guarujá, 10 de junho de 2026.