

3ª Vara Cível do Foro da Comarca de Praia Grande/SP

EDITAL DE LEILÃO ÚNICO e de intimação do executado **ADEMIR DOS SANTOS**, inscrito no CPF/MF sob o nº 674.814.188-53; bem como da proprietária **COOPERATIVA HABITACIONAL DOS BANCÁRIOS DESÃO PAULO - BANCOOP (depositária)**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 01.395.962/0001-50; e do interessado **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO CONJUNTO DOS BANCÁRIOS DE PRAIA GRANDE**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 03.752.329/0001-05.

A Dra. Fernanda Henriques Goncalves Zoboli, MM. Juíza de Direito da 3ª Vara Cível do Foro da Comarca de Praia Grande/SP, na forma da lei, **FAZ SABER**, aos que o presente Edital de Leilão Único do bem imóvel, virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, que por este Juízo processam-se os autos da **Execução de Título Extrajudicial** ajuizada por **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO CONJUNTO DOS BANCÁRIOS DE PRAIA GRANDE** em face de **ADEMIR DOS SANTOS - Processo nº 1005456-79.2016.8.26.0477**, e que foi designada a venda do bem descrito abaixo, de acordo com as regras expostas a seguir:

DO IMÓVEL - O imóvel será vendido em caráter "AD CORPUS" e no estado em que se encontra, sem garantia, constituindo ônus da parte interessada verificar suas condições antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas.

DA PUBLICAÇÃO DO EDITAL - O edital será publicado na rede mundial de computadores, no sítio do Leiloeiro www.megaleiloes.com.br, em conformidade com o disposto no art. 887, § 2º, do CPC, inclusive as fotos e a descrição detalhada do imóvel a ser apregoado.

DA VISITAÇÃO - Os interessados em vistoriar o bem deverão enviar solicitação por escrito ao e-mail visitacao@megaleiloes.com.br. Cumpre esclarecer que cabe ao responsável pela guarda do bem autorizar o ingresso dos interessados, sendo que a visitação nem sempre será possível, pois alguns bens estão em posse do executado. Independente da realização da visita, a arrematação será por conta e risco do interessado.

DO LEILÃO - O Leilão será realizado por **MEIO ELETRÔNICO**, através do Portal www.megaleiloes.com.br, o **Leilão Único** terá início no **dia 01/09/2025 às 14:00 h** e se encerrará **dia 03/11/2025 às 14:00 h**, onde serão aceitos lances com no mínimo 50% (cinquenta por cento) do valor da avaliação atualizada.

DO CONDUTOR DO LEILÃO - O Leilão será conduzido pelo Leiloeiro Oficial Sr. Fernando José Cerello Gonçalves Pereira, matriculado na Junta Comercial do Estado de São Paulo - JUCESP sob o nº 844.

DO VALOR MÍNIMO DE VENDA DO BEM - No **2º Leilão**, o valor mínimo para a venda do bem corresponderá a **50% (cinquenta por cento)** do valor da avaliação judicial, que será atualizada até a data da alienação judicial atualizada.

DOS LANCES - Os lances poderão ser ofertados pela Internet, através do Portal www.megaleiloes.com.br.

DOS DÉBITOS - O arrematante arcará com os débitos pendentes que recaiam sobre o bem, conf. Decisão de fls.451, exceto os decorrentes de débitos fiscais e tributários, os quais serão sub-rogados no valor da arrematação nos termos do Art. 130, "caput" e parágrafo único, do CTN, bem como os débitos de condomínio (*propter rem*) que também serão sub-rogados no preço da arrematação, conforme Art. 908, § 1º, do CPC.

DO PAGAMENTO - O arrematante deverá efetuar o pagamento do preço do bem arrematado, no prazo de até 24h (vinte e quatro horas) após o encerramento do leilão através de guia de depósito judicial em favor do Juízo responsável, sob pena de se desfazer a arrematação.

DA PROPOSTA – Os Interessados na aquisição do bem de forma parcelada, deverão apresentar propostas durante a alienação, os lances deverão ser oferecidos diretamente no sistema do Leiloeiro e imediatamente divulgados online, de modo a viabilizar a preservação do real das ofertas (Provimento CSM nº 1.625/2009, art. 15; NSCGJ, art. 264, “caput”). A apresentação da proposta prevista neste artigo não suspende o leilão (art. 895 §6º). A proposta de pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado (art. 895 §7º).

PENALIDADES PELO DESCUMPRIMENTO DAS PROPOSTAS - Em caso de atraso no pagamento de qualquer das prestações, incidirá multa de 10% sobre a soma da parcela inadimplida com as parcelas vincendas. 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, § 4º e 5º do CPC).

DA COMISSÃO – O arrematante deverá pagar ao Leiloeiro, a título de comissão, o valor correspondente a **5% (cinco por cento)** sobre o preço de arrematação do imóvel. O pagamento deverá ser realizado em até 24h (vinte e quatro horas) a contar do encerramento do leilão, através de guia de depósito que será enviada por e-mail. A comissão devida ao Leiloeiro não está incluída no valor do lance e não será devolvida ao arrematante em nenhuma hipótese, salvo se a arrematação for desfeita por determinação judicial ou por razões alheias à vontade do arrematante e, deduzidas as despesas incorridas.

DA REMIÇÃO: Na hipótese de acordo ou remição após a realização da alienação, o Leiloeiro fará jus a comissão no percentual determinado neste edital sobre o valor da arrematação, conforme Artigo nº 7º, §3º da Resolução nº 236 do CNJ.

Todas as regras e condições do Leilão estão disponíveis no Portal www.megaleiloes.com.br, no CPC e Resolução nº 236 do CNJ. Por qualquer motivo caso a intimação pessoal do executado não se realizar por meio de seus advogados ou pelo endereço constante dos autos, será intimado através do próprio edital de leilão nos termos do art. 889, I, do CPC.

RELAÇÃO DO BEM: MATRÍCULA Nº 142.966 DO 1º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE PRAIA GRANDE/SP - IMÓVEL: Apartamento número 13, localizado no primeiro andar ou segundo pavimento do Bloco 02 - Intermediário - Edifício Cherne, situado na Rua Antonio Severiano de Andrade e Silva, 77, integrante do Conjunto Residencial dos Bancários, no Sítio São Gonçalo, nesta cidade. Com a área útil de 54,710 m², área de garagem coletiva de 12,500 m², área comum de 20,542 m², área total de 87,752 m² e a fração ideal no terreno e nas demais coisas de uso comum de 0,2849% do todo, equivalente a 9,234 m². Confronta na frente com o hall de circulação do pavimento por onde tem sua entrada e elevadores; do lado direito, com o apartamento número 14; do lado esquerdo, com o apartamento número 12; e nos fundos, com a área de recuo lateral esquerda do prédio. **Consta na Av.3 desta matrícula** a penhora exequenda deste imóvel, sendo nomeada depositária COOPERATIVA HABITACIONAL DOS BANCÁRIOS DESÃO PAULO - BANCOOP.

Contribuinte nº 203410100112013. Consta no site da Prefeitura de Praia Grande/SP débitos tributários no valor de R\$ 89.429,34 (28/05/2025).

Valor da Avaliação do Imóvel: R\$ 271.184,89 (duzentos e setenta e um mil cento e oitenta e quatro reais e oitenta e nove centavos) para maio de 2025, que será atualizado até a data da alienação conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP.

Débito desta ação no valor de R\$ 19.316,15 (maio/2025).

Praia Grande, 30 de maio de 2025.

Eu, _____, diretora/diretor, conferi.

Dra. Fernanda Henriques Goncalves Zoboli
Juíza de Direito