

EDITAL DE PRAÇA ÚNICA DE LEILÃO JUDICIAL ELETRÔNICO

3ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL XV – BUTANTÃ – DA COMARCA DE SÃO PAULO

EDITAL de Praça Única de Leilão Judicial Eletrônico do bem abaixo descrito, bem como para intimação do Executado LINDOMAR GOMES NOGUEIRA, CPF nº 143.581.958-65; do proprietário tabular MARÇAL HENRIQUE OSCAR VILA KEPPLER, CPF nº 651.772.588-15; da terceira interessada MARIA DE LOURDES BRITO, CPF nº 125.803.398-41; da PREFEITURA MUNICIPAL DE ITANHAÉM, CNPJ nº 46.578.498/0001-75 e demais interessados, extraído dos autos do CUMPRIMENTO DE SENTENÇA – DESPESAS CONDOMINIAIS, processo nº 0001937-09.2019.8.26.0704 que tramita perante a 3ª Vara Cível do Foro Regional XV – Butantã – da Comarca de São Paulo, requerida por CONDOMÍNIO EDIFÍCIO QUEBRA MAR, CNPJ nº 51.671.717/0001-04.

A **Dra. Luciane Cristina Silva Tavares**, MMª Juíza de Direito, na forma da Lei, **faz saber** a todos que virem ou tiverem conhecimento do presente Edital, que, com fundamento nos artigos 886 a 903 do Código de Processo Civil, bem como nos artigos 246 a 280 das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo - NSCGJ e demais legislações aplicas à espécie, através do sistema Gestor de Alienação Eletrônica, **PRÓ-JUD LEILÕES**, hospedado no endereço eletrônico www.projudleiloes.com.br e sob condução do **Leiloeiro Público Oficial, Sr. Carlos Campanhã, inscrito na JUCESP sob nº 1.053**, levará a público Leilão Judicial, ou seja, a público pregão de venda e arrematação, pelo maior lance, o bem a seguir descrito:

Bem: OS DIREITOS DE COMPROMISSÁRIO COMPRADOR QUE O EXECUTADO POSSUI SOBRE O APARTAMENTO Nº 111, localizado na Avenida Vicente de Carvalho, nº 720, Praia dos Sonhos, Itanhaém - SP, CEP 11740-000. Assim descrito na matrícula: APARTAMENTO SOB Nº 111, situado no 1º andar ou 2º pavimento do EDIFÍCIO QUEBRA MAR “B”, localizado na Avenida dos Sonhos, esquina com a Rua Santos, na quadra completa pelas Ruas Europa e Bandeirantes, no município de Itanhaém, confrontando pela frente com o corredor interno de circulação, do lado direito com apartamento 113, do lado esquerdo com a fachada principal do conjunto e recuo de frente do conjunto e nos fundos com a fachada lateral esquerda do prédio, possuindo a área total construída de 86,09ms2., pertencendo-lhe tanto no terreno como nas coisas de uso comum do condomínio uma fração ideal equivalente a 0,38024 do todo. **Descrição do Imóvel:** O imóvel é composto por 2 quartos, sala conjugada com cozinha, 1 banheiro e 1 vaga de garagem sob nº 12, adquirida através da Escritura Pública de Cessão de Direitos Possessórios, do Livro nº 429, 1º Traslado, às páginas nº 009/013, registrada perante o 1º Tabelião de Notas e de Protesto de Letras e Títulos da Comarca de Cotia - SP. **Matrícula:** nº 170.944 do Cartório de Registro de Imóveis de Itanhaém - SP. **Contribuinte Municipal SQL** nº 144.000.221.0111.005699 (103805). **Ônus/Gravames ativos: R.8** – Registrada a VENDA DO IMÓVEL, nos termos da Escritura referida na AV.7 desta matrícula o proprietário Marçal Henrique Oscar Vila Keppler transmitiu o imóvel a Maria de Lourdes Brito. Contudo, a venda mencionada neste registro foi declarada Fraude à Execução, de acordo com o v. Acórdão proferido no Agravo de Instrumento nº 208675153202382260000, conforme consta às fls. 238/242. **Débito de IPTU:** R\$ 2.888,37 em aberto atualizado até novembro/2024. **Avaliação:** R\$ 323.717,47 atualizada até novembro/2024, que será atualizada até a data do início do leilão pela Tabela Prática do Tribunal de Justiça do

Estado de São Paulo. **Avaliação original:** R\$ 320.666,66 realizada em agosto/2024. **Débito da Ação/Condomínio:** R\$ 154,506.70 atualizado até novembro/2024, que será atualizado até a data do leilão. **Recursos:** Não constam nos autos recursos pendentes de julgamento. **Situação:** Ocupado.

Da Praça eletrônica: A Praça Única terá início no dia **21 de janeiro de 2025 às 13:00hs** e encerrando-se no dia **25 de fevereiro de 2025, às 13:00hs**.

Do Valor Mínimo: Na Praça Única, o valor mínimo para a venda do bem praceado corresponderá a **50% (cinquenta por cento)** do valor da avaliação atualizado. pela tabela prática do Tribunal de Justiça de São Paulo até a data do início da hasta pública. **Do Pagamento:** O arrematante deverá efetuar o pagamento do preço do bem arrematado, no prazo de até 24 (vinte e quatro) horas após o encerramento da praça, através de depósito judicial vinculado ao processo fornecido pelo Leiloeiro. **Da Comissão do Leiloeiro:** O arrematante deverá pagar ao Leiloeiro/Gestor, a título de comissão, o valor correspondente a 5% (cinco por cento) sobre o preço de arrematação do bem, que não está incluso no valor do lance, através de depósito diretamente ao Leiloeiro. **Do Parcelamento:** O interessado em adquirir o bem em prestações, poderá apresentar até o início do leilão, diretamente em juízo, proposta de aquisição por preço não inferior à avaliação observado o disposto no art. 895, do Código de Processo Civil. Nos termos do artigo 895 do Código de Processo Civil, as propostas conterão, em qualquer hipótese, oferta de 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 apresentação de propostas não suspenderá o leilão, bem como o lance à vista sempre prevalecerá sobre a proposta parcelada. Deverão ser observadas as demais regras do referido artigo da Lei processual. A comissão de 5% devida ao Leiloeiro/Gestor não poderá ser incluída no parcelamento e deverá ser paga à vista diretamente ao Leiloeiro. **Do Direito de Preferência:** Nos termos do art. 843, § 1º do Código de Processo Civil, é reservado ao coproprietário ou ao cônjuge não executado, o exercício do direito de preferência na arrematação do bem em igualdade de condições com o arrematante, que deve ser manifestado por escrito diretamente ao Leiloeiro até o término do leilão, sem prejuízo da comissão do Leiloeiro. **Da Remição (pagamento):** (i) Se o executado ou qualquer interessado, após a publicação do edital, compor-se ou quitar o débito total ou parcialmente antes da data da praça ou em seu curso, será devida as despesas efetuadas pelo Gestor de Alienação Eletrônica. (ii) Se a remição ocorrer após a realização da hasta pública positiva, será devida a comissão integral fixada em juízo, nos termos do §3º, do artigo 7º, da Resolução nº 236/2016, do Conselho Nacional de Justiça. **Das Despesas:** Os bens serão vendidos no estado de conservação em que se encontram, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas. Correrão por conta do arrematante as despesas e os custos relativos à desmontagem, transporte, desocupação e quaisquer outros custos provenientes de sua aquisição, tais como registro da Carta de Arrematação, taxas, emolumentos, averbações, imposto de transmissão ITBI etc. **Dos Débitos:** O arrematante arcará com os débitos pendentes que recaiam sobre o bem (inclusive quotas condominiais vencidas caso o valor da arrematação não seja suficiente para quitá-las), exceto os decorrentes de débitos fiscais e tributários conforme o artigo 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional. **Das Demais Condições:** (i) Tratando-se de penhora sobre bem indivisível, o equivalente à quota-parte do coproprietário ou cônjuge alheio à

execução recairá sobre o produto da alienação do bem, observada a limitação em relação às hipóteses do artigo 843, §2º do Código de Processo Civil. **(ii)** Se o exequente arrematar a coisa, não estará obrigado a exibir (depositar) o preço, salvo se exceder ao crédito atualizado, caso em que depositará a diferença em três dias, bem como a comissão do leiloeiro, que não é considerada despesa processual, sob pena de ineficácia da arrematação e nova alienação eletrônica às suas expensas. **(iii)** O presente Edital e toda documentação relativa ao presente certame estão disponíveis no website www.projudleiloes.com.br. **Da Legislação:** A Alienação Judicial Eletrônica obedecerá ao disposto na legislação vigente aplicável à espécie, notadamente ao disposto nos artigos 886 a 903 do Código de Processo Civil, nos artigos 246 a 280 das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo - NSCGJ e do Decreto nº 21.981/32. **Da Supervisão e Responsabilidade do Leilão Judicial:** O público Leilão Judicial será realizado somente por meio eletrônico, através do Sistema Gestor hospedado em www.projudleiloes.com.br e sob condução do Leiloeiro Público Oficial Carlos Campanhã, inscrito na JUCESP sob nº 1.053. **Como Participar:** O interessado em participar do Leilão deverá se cadastrar previamente no website www.projudleiloes.com.br, fazer o envio da documentação requerida e requerer habilitação específica para este leilão. **Da oferta de Lances:** Durante o pregão eletrônico, os lances deverão ser oferecidos diretamente no sistema gestor do Leiloeiro, hospedado no endereço eletrônico em www.projudleiloes.com.br. Sobrevindo lances nos três últimos minutos, antecedentes ao término do Leilão, o horário de fechamento do Leilão será prorrogado por mais 03 (três) minutos e sinalizado para que todos os usuários habilitados tenham a oportunidade de ofertar novos lances. Transcorridos 03 (três) minutos do último lance o Leilão será encerrado e este declarado o vencedor. Não serão aceitas ofertas de lances via telefone, fax, e-mail, carta, ou qualquer outra forma que não seja no próprio sistema on-line. **Informações:** Maiores esclarecimentos poderão ser obtidos pessoalmente na sede da **PRÓ-JUD LEILÕES** ou através de e-mail: contato@projudleiloes.com.br ou ainda pelo telefone nº 11-2892-8648 e via whatsapp/ celular nº 98366-4084. **Intimações:** Ficam intimados os Executados e as demais pessoas descritas no início do presente Edital, que será afixado e publicado na forma da lei e do provimento acima citados, notadamente o Parágrafo Único do artigo 889 do Código de Processo Civil, que preceitua que “se o Executado for revel e não tiver advogado constituído, não constando dos autos seu endereço atual ou, ainda, não sendo ele encontrado no endereço constante do processo, a intimação considerar-se-á feita por meio do próprio edital de leilão”.

Dra. Luciane Cristina Silva Tavares

Juíza de Direito