



2ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE PRAIA GRANDE – SP

EDITAL DE LEILÃO e de intimação do executado **JOÃO CARVALHO RAMOS** e interessado(s) coproprietários **ERASMO BATISTA RAMOS, SÔNIA MARIA CARVALHO RAMOS, credora EMPRESA GESTORA DE ATIVOS S/A EMGEA**. O (a) Dr. (a) **ANDRÉ DIEGUES DA SILVA FERREIRA**, MM.(a). Juiz (a) de Direito da 2ª Vara Cível da Comarca de Praia Grande-SP, na forma da lei,

FAZ SABER, aos que o presente Edital de Leilão do(s) bem(ns), virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, que por este Juízo processam-se os autos da Ação de Cumprimento de Sentença – **Processo nº 0009960-43.2019.8.26.0477** - ajuizado por **CONDOMINIO EDIFICIO ANTONIO ROHN, por seu representante VLADIMIR DINA CONVENTO** em face do(s) referido(s) executado(s) e que foi designada a venda do(s) bem(ns) descrito(s) abaixo, de acordo com as regras expostas a seguir:

DO LEILÃO: Os lances serão captados por MEIO ELETRÔNICO, através do portal GRUPO LANCE - www.grupolance.com.br, o **1º Leilão** terá início no dia **20/07/2026 às 00:00**, e terá encerramento no dia **23/07/2026 às 14:33** (ambas no horário de Brasília); não havendo lance superior ou igual ao valor de avaliação, seguir-se-á, sem interrupção, o **2º Leilão** que se estenderá em aberto para captação de lances e se encerrará em **25/08/2026 às 14:33 (ambas no horário de Brasília)**, sendo vendido os bem(ns) pelo maior lance ofertado, desde que igual ou acima de **60% do valor de avaliação atualizada**.

CONDIÇÕES DE VENDA: Os bem(ns) será(ão) vendido(s) 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.

DO CONDUTOR DO LEILÃO: O Leilão será conduzido pelo leiloeiro **DANIEL MELO CRUZ, JUCESP Nº 1125**, leiloeiro pelo Sistema **GRUPO LANCE** - www.grupolance.com.br, devidamente habilitado neste E. Tribunal.

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, exceto os débitos de condomínio (que possuem natureza propter rem), os quais ficam sub-rogados no preço da arrematação.

DOS PAGAMENTOS: O arrematante deverá efetuar o pagamento do preço do bem arrematado, no prazo de até 24 horas após o encerramento do leilão através de guia de depósito judicial que será emitida e enviada por esse Leiloeiro através de e-mail em favor do Juízo responsável. O arrematante também deverá efetuar o pagamento da COMISSÃO no importe de 5% (cinco por cento) sobre o preço de arrematação ao Leiloeiro no prazo de até 24 horas após o encerramento do leilão. A comissão devida ao Leiloeiro não está incluída no valor do lance e não será devolvida, salvo se a arrematação for desfeita por determinação judicial ou por razões alheias à vontade do arrematante.

DO PARCELAMENTO: Os interessados poderão ofertar proposta de pagamento parcelado através do sistema: www.grupolance.com.br- o interessado em adquirir o bem penhorado em prestações poderá apresentar: (i) até o início da primeira etapa, proposta por valor não inferior ao da avaliação; (ii) até o início da segunda etapa, proposta por valor que não seja inferior a 60% do valor de avaliação atualizado. Em qualquer caso, a proposta deverá observar os exatos termos do art. 895 do CPC.



COPROPRIETÁRIOS: Na existência de mais proprietário(s) do(s) bem(ns) penhorado(s), as regras para a venda judicial serão regidas pelo Código de Processo Civil, nos exatos termos do artigo 843, § 1º e 2º.

DESOCUPAÇÃO: A DESOCUPAÇÃO do IMÓVEL será realizada mediante expedição de Mandado de Imissão na Posse que será expedido pelo M.M. Juízo Comitente, após o recolhimento das custas por parte do ora arrematante.

DO INADIMPLEMENTO: O LANCE É IRRETRATÁVEL, não será permitida a desistência. De acordo com o artigo 358 do Código Penal: impedir, perturbar ou fraudar arrematação judicial; afastar ou procurar afastar concorrente ou licitante, por meio de violência, grave ameaça, fraude ou oferecimento de vantagem: Pena - detenção de dois meses a um ano, ou multa, além da pena correspondente à violência. Neste caso, o participante estará sujeito à responsabilização civil e criminal.

DA PUBLICAÇÃO: A publicação deste edital supre eventual insucesso das notificações pessoais e dos respectivos patronos.

AUTO DE ARREMATAÇÃO: 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 (Art. 903, CPC/15).

RELAÇÃO DE BEM(NS):

LOTE 1:

DESCRIÇÃO: APARTAMENTO Nº 141/2, localizado no 14º andar ou pavimento do Edifício Antônio Rohn, situado na Avenida Presidente Castelo Branco, na Vila Alzira, no perímetro urbano desta comarca. UM APARTAMENTO, com a área útil de 94,7435m², área comum de 27,4355m², área total de 122,1790m², e fração ideal de terreno de 14,34722m², ou seja 0,021099% todo. CONSTA NO LAUDO DE AVALIAÇÃO: 2 Dormitórios, 1 Banheiro, 1 Sala, 1 Cozinha, 1 Área de Serviço, 1 Vestíbulo (Dormitório / Sala), 1 Banheiro, 1 Cozinha, 1 Área de serviço (conf.fls.223-281). **Cadastro Municipal sob o nº 205030010040142 (conf.fls.275). Matriculado no CRI de Praia Grande sob o nº 45.612.**

DESCRIÇÃO COMERCIAL: Apto., 2 Quartos, a.t 122,1790m², a.ú 94,7435m², Bairro Ocian, Praia Grande-SP.

LOCALIZAÇÃO DO BEM: R. Guimarães Rosa, 45, Apto. 141/2, Ed. Antônio Rohn, Bairro Ocian, Praia Grande-SP.

ÔNUS DO BEM: R.8, 09, 10, 12 e 13 HIPOTECA em favor da EMPRESA GESTORA DE ATIVOS – EMGEA. AV.15 PENHORA expedida nestes autos.

VALOR DA AVALIAÇÃO DO BEM: R\$ 245.395,05 (duzentos e quarenta e cinco mil, trezentos e noventa e cinco reais e cinco centavos) para out/2021 (conf.fls.223-281).

ATUALIZAÇÃO DO VALOR DA AVALIAÇÃO DO BEM: R\$ 310.451,68 (trezentos e dez mil, quatrocentos e cinquenta e um reais, e sessenta e oito centavos) para mai/2026 - que será atualizado conforme tabela prática monetária do TJ/SP.





Presumem-se intimadas as partes por este edital, quando não se realizar efetivamente no endereço constante dos autos, de acordo com o Art. 274, § único, do CPC. Nos termos do Art. 889, § único, do CPC, caso o(s) executado(s), cônjuges e terceiros interessados 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 efeito de direito, será o presente edital, por extrato, afixado no átrio fórum no local de costume.

André Diegues da Silva Ferreira

MM^a. Juiz(a) de Direito da 2^a Vara Cível da Comarca de Praia Grande-SP.

