1ª Vara Cível do Foro da Comarca de Praia Grande/SP

EDITAL DE 1º E 2º LEILÃO e de intimação **dos executados e depositários IOLANDA DO NASCIMENTO** (CPF 255.001.008-66); **CLEBER RUFINO BISPO**, (CPF 306.638.678-77); **bem como seus cônjuges, se casados forem**; e **da credora fiduciária CDHU - COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DO ESTADO DE SÃO PAULO**, (CNPJ 47.865.597/0001-09).

O Dr. Eduardo Hipolito Haddad, MM. Juiz de Direito da 1ª Vara Cível do Foro da Comarca de Praia Grande/SP, na forma da lei, **FAZ SABER**, aos que o presente Edital de 1º e 2º Leilão do bem imóvel, virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, que por este Juízo processam-se os autos do **Cumprimento de Sentença** ajuizado por **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL ABAETE** em face de **IOLANDA DO NASCIMENTO e outro - Processo nº 0012200-73.2017.8.26.0477 (Principal nº 1016796-20.2016.8.26.0477) – Controle nº 3163/2016,** 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 **1º Leilão** terá início no **dia 04/12/2026 às 14:00 h** e se encerrará **dia 10/12/2026 às 14:00 h**, onde somente serão aceitos lances iguais ou superiores ao valor da avaliação; não havendo lance igual ou superior ao valor da avaliação, seguir-se-á sem interrupção o **2º Leilão**, que terá início no **dia 10/12/2026 às 14:01 h** e se encerrará no **dia 01/02/2027 às 14:00 h**, onde serão aceitos lances com no mínimo 60% (sessenta 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. Cumpre informar que cabe ao Leiloeiro a definição de critérios para participação do leilão, com o objetivo de preservar a segurança e a confiabilidade dos lances, nos termos do art. 14 da Resolução nº 236/2016 do CNJ.

DO VALOR MÍNIMO DE VENDA DO BEM – No **2º Leilão**, o valor mínimo para a venda do bem corresponderá a **60% (sessenta por cento)** do valor da avaliação judicial, que será atualizada até a data da alienação judicial.

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

DOS DÉBITOS – Eventuais ônus sobre o imóvel correrão por conta do arrematante, exceto eventuais débitos de IPTU e demais taxas e impostos que serão sub-rogados no valor da arrematação nos termos do Art. 130, "caput" e parágrafo único, do CTN, e nos termos da decisão de fls. 423/424, os débitos condominiais remanescentes, em razão de eventual

insuficiência do valor da arrematação, ficarão por conta do executado até a data da arrematação do bem.

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 proposta enviando de forma detalhada sua intenção no e-mail proposta@megaleiloes.com.br (Art. 895, I e II, CPC). As referidas propostas serão apresentadas ao M.M Juízo respectivo, caso o leilão se encerre negativo. No entanto caso o leilão se encerre positivo, as propostas apresentadas serão desconsideradas, vez que o pagamento à vista prevalece sob o pagamento parcelado. Em resumo o interessado em adquirir o bem realizando o pagamento à vista, deve confirmar o lance em leilão, já aquele que tem a intenção de realizar o pagamento de forma parcelada, deve enviar sua proposta por e-mail, ficando ciente das referidas condições do Artigo 895§ 7º, CPC. Por fim, a apresentação de proposta não suspende o leilão (Art. 895, § 6º, CPC), devendo ser analisada pelo M.M Juízo respectivo que decidirá pela opção mais vantajosa para a resolução da lide.

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 comissão de **5% (cinco por cento)** sobre o preço de arrematação dos bens, no prazo de 24h (vinte e quatro horas), a contar do encerramento do leilão, através de Depósito Judicial nos autos, cujos dados serão enviados 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 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: DIREITOS SOBRE O APARTAMENTO Nº 42, 3º ANDAR DO BLOCO J, INTEGRANTE DO CONJUNTO RESIDENCIAL ABAETÉ, descrito na **Matrícula nº 118.524 do CRI de Praia Grande/SP - IMÓVEL:** Apartamento número 42. localizado no terceiro andar do Bloco J, integrante do Conjunto Residencial Abaeté, situado na Rua 09, esquina com as Ruas Herbert de Souza e Julieta Azevedo Bonavides, o qual obedece ao número 79 da Rua Herbert de Souza, no Jardim Real - Segunda Gleba, nesta cidade, com a área real de uso privativo de 46,668 m2, área real de uso comum de 6,3606 m2, perfazendo uma área real total de 53,0286 m2, e a fração ideal no terreno e nas demais coisas de uso comum de 0,625%, equivalente a 42,470 m2 do todo, confrontando pela frente com o hall de circulação e escadarias, pelo lado direito com o apartamento 41 do mesmo bloco, pelo lado esquerdo com a área comum do condomínio, e nos fundos com o muro de divisa.

ÔNUS/GRAVAME: R.6 **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** a CDHU - COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DO ESTADO DE SÃO PAULO.

OBSERVAÇÕES: 1) A unidade autônoma está Alienada Fiduciariamente junto a CDHU - COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DO ESTADO DE SÃO PAULO, razão pela qual foi deferida a penhora dos direitos do imóvel (fls. 137/139).

DÉBITOS: 1) Tributários (Contribuinte nº 2.08.13.028.001.1142-9 (Conf. Av.04)): Constam débitos tributários perante o Município no valor de R$ 19.812,16 atualizados até 28/10/2026; **2**) **Exequendo:** R$ 127.420,30, atualizado até outubro/2026 (fls. 430/434); e **3) Fiduciários:** R$ 115.590,26, atualizados até 22/11/2024 (fls. 331/333). O arrematante assume o contrato perante o credor fiduciário, passando à posição de devedor fiduciante e responsabilizando-se pela quitação do saldo remanescente.

Valor da Avaliação do Imóvel: R$ 134.630,25 (cento e trinta e quatro mil, seiscentos e trinta reais e vinte e cinco centavos) para fevereiro de 2023, que será atualizado até a data da alienação conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP.

Praia Grande, 29 de outubro de 2026.

Eu, _____, diretora/diretor, conferi.

_____

Dr. Eduardo Hipolito Haddad
Juiz de Direito