

EDITAL DE LEILÃO JUDICIAL

Edital de 1º e 2º Leilão de **bem imóvel** e para intimação do executado LUIZ ALLAN CASTRO DE MORAIS (de cujus), os herdeiros HENRIQUE LIMA DE MORAIS e GUSTAVO LIMA DE MORAIS, a terceira interessada CAIXA ECONÔMICA FEDERAL – CEF e ARCO-IRIS-MAR LTDA, e demais interessados, expedido nos autos da Ação de Execução de Cumprimento de Sentença (Condomínio), Processo nº 0008083-29.2023.8.26.0477, em trâmite na 1ª Vara Cível da Comarca de Praia Grande/SP, requerida por CRISTINA HISSE DE BRITTO.

O Dr. Eduardo Hipolito Haddad, MM. Juiz de Direito, na forma da lei, etc., nos termos do Art. 881, § 1º do CPC, **FAZ SABER** que levará a leilão o bem abaixo descrito, por meio de leilão eletrônico conduzido pelo leiloeiro oficial **Victor Alberto Severino Frazão**, matriculada na **JUCESP sob nº 806** na plataforma eletrônica (www.vincoleiloes.com.br), nas condições seguintes:

1. DESCRIÇÃO DOS IMÓVEIS:

Lote 001 – Um apartamento número 903, localizado no nono pavimento-tipo do RESIDENCIAL JACARANDÁ, situado na Rua Maria Tognini, número 384, na Vila Caiçara, nesta cidade, com a área útil de 87,8191m², área de garagem coletiva de 20,700m², área comum de 57,640m², área total de 166,159m², com uma fração ideal no terreno e nas demais coisas de uso comum equivalente a 1,6945% do todo, confronta pela frente por onde tem sua entrada, em linhas quebradas, com o corredor de circulação, o poço de iluminação e o apartamento número 904; do lado direito, com vista aérea para a área de recuo lateral dos fundos do prédio; do lado esquerdo, divisa com o apartamento número 902; e, nos fundos, com vista área para a área do recuo lateral do prédio; cabendo-lhe o direito ao uso de 02 vagas no estacionamento coletivo do prédio, para guarda de veículos de passeio, em lugar indeterminado, pela ordem de chegada, já computadas na área do apartamento.

OBS.1: O imóvel ainda se encontra registrado em nome da construtora ARCO-IRIS-MAR LTDA.; contudo, às fls. 409/415 dos autos, consta Recibo de Quitação referente aos valores pagos pela aquisição do apartamento.

OBS.2: Conforme certidão retirada no site da Prefeitura de Praia Grande sobre o apartamento NÃO recai débitos de IPTU.

OBS.3: Conforme Certidão Negativa de Débitos Condominiais emitida pela administradora ELO CONDOMÍNIOS, a unidade encontra-se sem débitos.

NÃO HÁ VISITAÇÃO.

Matrícula nº 199.696 do Registro de Imóveis de Praia Grande/SP

Contribuinte nº 207050410130903

Local do Bem: Rua Maria Tognini, 384, Apto 903, Vila Caiçara, Praia Grande/SP CEP 11706-260

Valor da Avaliação: R\$ 562.180,96 (quinhentos e sessenta e dois mil, cento e oitenta reais e noventa e seis centavos) em 07/2026 que será atualizada até a data da alienação conforme tabela do Tribunal de Justiça de São Paulo.

Lote 002 – Os direitos de uma casa nº 36, com frente para a via de circulação interna 1, integrante do Vila Nobre de Bragança, situado à Rua Nossa Senhora do Bom Conselho, nº 737 e Passagens de Pedestres nº 01 e 02, no loteamento Morumbi Sul, 29ª Subdistrito – Santo Amaro, com a área privativa real de 153,19m² e a área comum de 143,73m², perfazendo a área total de 296,92m², correspondendo-lhe uma fração ideal de 1/42 no terreno condominial e um terreno de uso exclusivo de 171,42m². Referido empreendimento foi submetido ao regime de condomínio conforme o registro nº 7 feito na matrícula nº 254.907.

OBS.1: Conforme matrícula de nº 269.473, R.13, consta alienação fiduciária em favor da Caixa Econômica Federal – CEF.

OBS.2: Conforme fls. 409-415 e débito junto a CEF é de R\$ 10.226,90 até 30/01/2026.

Obs.3: De acordo com pesquisa realizada junto a Prefeitura de São Paulo, constam débitos no valor de R\$ 6.087,41 em dívida ativa referente ao ano de 2024 e 2025, e R\$ 3.738,51 referente ao exercício de 2026.

Obs.4: Conforme Certidão Negativa de Débitos Condominiais emitida pela administradora GCONT – Gestão Contábil & Administração, a unidade encontra-se sem débitos.

NÃO HÁ VISITAÇÃO.

Matrícula nº 269.473 do 11º CRI de São Paulo/SP

Contribuinte nº 168.320.0474-4

Local do Bem: Rua Nossa Senhora do Bom Conselho, 443, Casa 36, Santo Amaro/SP CEP 05763-470

Valor da Avaliação: R\$ 1.061.322,66 (Um milhão, sessenta e um mil, trezentos e vinte e dois reais e sessenta e seis centavos) em **07/2026 que será atualizada até a data da alienação conforme tabela do Tribunal de Justiça de São Paulo.**

Débitos da ação R\$ 285.441,25 (duzentos e oitenta e cinco mil, quatrocentos e quarenta e um reais e vinte e cinco centavos) até 10/2023 (fls. 058)

Não constam recursos ou causas pendentes de julgamento

2. **DAS DATAS – 1ª LEILÃO** terá início para recebimento de lances on-line, pelo menos cinco dias após a publicação do edital que ocorrerá no site www.vincoleiloes.com.br, conforme art.887, § 2o do NOVO CPC, que será no dia **21/09/2026 às 14:00h** e se encerrará no dia **24/09/2026 às 14:00h**. Não havendo lance superior à importância da avaliação, seguir-se-á sem interrupção o; **2ª LEILÃO**, que se estenderá por no mínimo vinte dias e terá início no dia **24/09/2026 às 14:00h**, encerrando no dia **13/10/2026 às 14:00h**, sendo vendido o bem pelo maior lance ofertado, desde que superior de **60% (sessenta por cento)** do valor da avaliação atualizado na data da alienação. Se eventualmente houver interesse de incapaz, o valor mínimo da oferta deverá ser de **80% (oitenta por cento)** do valor da avaliação atualizado na data da alienação, não sendo aceito lance de valor vil. Todas pelo horário de Brasília.
3. **CONDIÇÕES DE VENDA** – Será considerado arrematante aquele que der lance igual ou superior ao valor de avaliação no 1º Leilão ou aquele que der lance de valor igual ou superior a **60% do valor da avaliação** no 2º Leilão. Se nos leilões não houver lance para pagamento à vista, serão admitidas propostas escritas de arrematação de forma parcelada, (obrigatoriamente encaminhadas via sistema do site, nos termos do Art. 22, parágrafo único da Resolução nº 236 do CNJ), necessário sinal não inferior a 25% do valor da proposta, e

 (11) 2424 8373 / (11) 94783-6112

 contato@vincoleiloes.com.br

 Alameda Araguaia, 2190 - Torre 1, Sala 211 - Alphaville Industrial, Barueri/SP - CEP: 06455-000

www.vincoleiloes.com.br

o restante em até 30 meses, mediante correção mensal pelo índice do E. TJ/SP, prevalecendo a de maior valor, que estarão sujeitas a apreciação pelo MM. Juízo da causa (Art. 891, parágrafo único, Art. 895, §§ 1º, 2º, 7º e 8º do CPC, e prazos conforme AI 2132770- 30.2017.8.26.0000 do TJ/SP).

4. **DO PAGAMENTO** – O arrematante deverá, no prazo de até **24 (vinte e quatro) horas** após o encerramento do leilão, depositar integralmente o valor do(s) bem(ens) arrematado(s) por meio de guia de depósito judicial do Banco do Brasil, gerada no Portal de Custas do TJSP (<https://portaldecustas.tjsp.jus.br/portaltjsp/login.jsp>), em favor do Juízo responsável.

Após o encerramento do leilão, o arrematante receberá e-mail com instruções para o depósito, inclusive com a guia para quitação do valor da arrematação, a ser emitida e enviada pela equipe do Leiloeiro (art. 884, IV, do CPC).

5. **COMISSÃO DO LEILOEIRO** – A comissão do Leiloeiro corresponderá a **5% (cinco por cento)** do valor da arrematação e deverá ser paga à vista pelo arrematante, por meio de guia de depósito judicial do Banco do Brasil, gerada no Portal de Custas do TJSP (<https://portaldecustas.tjsp.jus.br/portaltjsp/login.jsp>), em favor do Juízo responsável, não integrando o valor do lance (art. 886, II, do CPC e item 266 das NSCGJ). A referida comissão não será restituída ao arrematante em nenhuma hipótese, exceto se a arrematação vier a ser desconstituída por determinação judicial ou por motivo alheio à vontade do arrematante, hipótese em que a devolução observará a dedução das despesas incorridas.

6. **DO INADIMPLEMENTO** – Em caso de falta de pagamento ou desistência imotivada do arrematante/proponente a qualquer momento, será cobrada multa moratória no valor de 5% (cinco por cento) da arrematação em favor do leiloeiro, sem prejuízo a demais sanções aplicadas pelo Juízo da causa, bem como poderá ainda o Leiloeiro emitir título de crédito, para a cobrança de tais valores, encaminhando-o a protesto, por falta de pagamento, se for o caso, sem prejuízo da execução prevista no artigo 39, do Decreto nº 21.981/32, além da inclusão do arrematante nos serviços de proteção ao crédito.

O não depósito do valor da arrematação no prazo estipulado será comunicado ao Juízo responsável pelo Leiloeiro, com informação dos lances imediatamente anteriores, para apreciação judicial, sem prejuízo da aplicação das sanções cabíveis ao arrematante remisso (art. 897 do CPC).

O inadimplemento autoriza o exequente a requerer a resolução da arrematação ou a promover a execução do valor devido em face do arrematante, devendo ambos os pedidos serem formulados nos autos da execução em que se deu a arrematação (art. 895, §§ 4º e 5º, do CPC).

7. **DOS ÔNUS e OBRIGAÇÕES DO ARREMATANTE** – Havendo sobre o bem débitos de natureza *propter rem* (a exemplo de despesas condominiais, quando aplicável), bem como débitos tributários vinculados ao imóvel (tais como IPTU/ITR) e, se for o caso, foro e laudêmio, tais encargos sub-rogar-se-ão no valor da arrematação, na forma da lei, devendo ser considerados atualizados, inclusive com as parcelas vincendas até a data da alienação (arts. 323 e 908, §§ 1º e 2º, do CPC e art. 130, parágrafo único, do CTN), mediante apresentação, pelo arrematante, de extratos/levantamentos atualizados ao MM. Juízo.

Caso o valor da arrematação não seja suficiente para a quitação integral dos débitos *propter rem*, especialmente os condominiais, a diferença remanescente poderá ser atribuída ao arrematante, nos termos

do art. 1.345 do Código Civil, salvo decisão judicial em sentido diverso ou deliberação expressa do respectivo credor/condomínio, quando aplicável, devidamente comprovada nos autos.

De acordo com o **art. 1499, VI do Código Civil**, a hipoteca extingue-se com a arrematação, assim, nada será devido pelo arrematante ao credor hipotecário. 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.

Os bens serão alienados em caráter ad corpus e no estado de conservação em que se encontra, sendo a verificação documental, de gravames/credores e de área, sob responsabilidade do arrematante, bem como de eventual regularização que se faça necessária. Os atos necessários para a expedição de carta de arrematação, registro, ITBI, imissão na posse e demais providências serão de responsabilidade do arrematante (Art. 901, "caput", §§ 1º e 2º e Art. 903 do CPC).

- 8. DA REMIÇÃO/ACORDO** – Nos termos do Art. 7º, § 3º da Resolução nº 236/2016 do CNJ, caso o leilão seja cancelado/suspenso após a realização da alienação, especialmente em razão de acordo entre as partes ou pagamento da dívida, este Leiloeiro fará jus à comissão previamente fixada, que será suportada pela parte requerida ou aquela que der causa ao cancelamento. Ainda, se a parte requerida, após a publicação do presente edital, pagar a dívida antes de adjudicado ou alienado o bem, ou sendo firmado acordo entre as partes, deverá arcar com as despesas de divulgação assumidas pelo leiloeiro, nos termos art. 40 do Decreto 21.981/32.
- 9. DIREITO DE PREFERÊNCIA** – Se houver mais de um pretendente, proceder-se-á entre eles à licitação, sendo resguardado o direito de preferência na arrematação ao cônjuge, o companheiro, o descendente ou o ascendente do executado, nessa ordem, em igualdade de condições (CPC, art. 892, § 2º). Tratando-se de penhora de bem indivisível, o coproprietário ou cônjuge não executado possuem preferência na arrematação do bem em igualdade de condições (art. 843, § 1º). Caso pretenda exercer o direito de preferência durante o leilão, deve o interessado efetuar o cadastro perante a plataforma, solicitar habilitação no leilão respectivo e expressamente informar a equipe do leiloeiro de sua pretensão através do e-mail contato@vincoleiloes.com.br, acompanhada da documentação comprobatória da condição, com pelo menos 5 (cinco) dias úteis de antecedência da data de início do leilão. O direito de preferência não cessa se não exercido durante o leilão, podendo, o interessado, se habilitar nos autos do leilão para pleitear a preferência na arrematação, em igualdade de condições dos demais licitantes.
- 10. DO PORTAL** – Os leilões serão realizados por meio do portal eletrônico www.vincoleiloes.com.br. Durante sua realização, profissionais da Vinco Leilões estarão à disposição para prestar suporte aos interessados, sempre que necessário, por meio do telefone **(11) 2424-8373** ou do e-mail contato@vincoleiloes.com.br.

Os interessados deverão se cadastrar no site (www.vincoleiloes.com.br) e se habilitar acessando a página desta Leilão, com antecedência de até 01 (uma) hora, antes do horário previsto, para o término do 1º ou do 2º Leilão, observadas as condições estabelecidas neste edital. Aquele que se habilitar para o 1º, estará automaticamente habilitado para o 2º Leilão.
- 11. DA FRAUDE** – Aquele que, tentar fraudar a arrematação, além da reparação do dano na esfera cível - arts. 186 e 927 do Código Civil, ficará sujeito às penalidades do artigo 358 do Código Penal: Art. 358 - 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 2 (dois) meses a 1 (um) ano, ou multa, além da pena correspondente à violência.

TODAS AS REGRAS E CONDIÇÕES DO LEILÃO ESTÃO DISPONÍVEIS NO PORTAL www.vincoleiloes.com.br. A publicação deste edital supre eventual insucesso nas notificações pessoais e dos respectivos patronos.

Praia Grande, 21 de julho de 2026.

DR(A). Eduardo Hipolito Haddad
Juiz(a) de Direito