2ª VARA CIVEL DO FORO DA COMARCA DE PRAIA GRANDE/SP.

Edital de Leilão Judicial Eletrônico de Bem Imóvel e para intimação do (a) executado (a) **MARSOL EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA**, inscrita no CNPJ sob nº 65.451.924/0001-50, endereço à Rua José Carvalho da Silva, 278, Bairro Vila União, Bandeirantes, Paraná, CEP 86360-000, e demais interessados na lide, conforme autos da Ação - Processo nº **0014782-80.2016.8.26.0477**, que tem como exequente **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO RESIDENCIAL ENSEADA DO ITAIPÚ**, inscrita no CNPJ sob nº 02.131.641/0001-00, endereço à Avenida Marechal Mallet, 343, Forte, Praia Grande, SP, CEP 11701-340 , com valor do débito exequendo de R$ 930.556,20 em novembro de 2026.

O **DR. ANDRE DIEGUES DA SILVA FERREIRA,** Juiz de Direito da 2ª Vara Cível do Foro da Comarca de Praia Grande/SP.

FAZ SABER que, aos que virem o presente Edital ou dele tiverem conhecimento e interessar possa, que foi designada venda em leilão da fração ideal correspondente ao bem imóvel da executada, com fulcro no artigo 882, §§ 1º e 2º, e art. 887, § 2º do CPC (lei 13.105/15) e regulamentado pelo Provimento CSM nº 1625/2009 do TJ/SP e Resolução nº 236/2016 do CNJ, através do CARDOSO LEILÕES, a público leilão para venda e arrematação, com transmissão ao vivo pela internet e disponibilização imediata no portal de leilões on-line, **www.cardosoleiloes.com.br**, para lanços pela internet de acordo com as regras exposta a seguir.

DO LEILÃO: a **1ª Praça** com início no dia **13/01/2027** às 11:00 horas, e com término no dia **19/01/2027** às 11:00 horas, entregando-o a quem mais der valor igual ou superior ao da avaliação judicial, e caso não haja licitante(s) na 1ª Praça, fica desde já designado para a **2ª Praça** com início no dia **19/01/2027** às 11:01 horas, e com término no dia **18/02/2027** às 11:00 horas, ocasião em que o (s) bem (ns) será (ão) entregue (s) a quem mais der, não sendo aceito lance inferior a 60% (sessenta por cento) do valor da avaliação.

DO(S) BEM(NS): Fração ideal correspondente a unidade 74 do Condomínio Edifício Residencial Enseada do Itaipú, situado a Av. Marechal Mallet, nº 343, Bairro Forte, Praia Grande, SP, com área útil de 60,13 m², área comum de 29,87 m², área total de 90,00 m², matrícula 74.026 do Cartório de Registro de Imóveis de Praia Grande.

Contribuinte Municipal n.º 201110010030074

Matrícula nº 74026 Ofício de Registro de Imóveis de Praia Grande, SP.

AVALIAÇÃO: Valor atualizado da avaliação do imóvel de R$ 191.183,62, atualizado até novembro de 2026, pela Tabela Prática para Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais TJSP.

ÔNUS: Processo nº 0005587-67.1999.8.26.0477 em trâmite na 1º Vara Cível da Comarca da Praia Grande/SP, referente a cotas condominiais unidade 74, no valor de R$ 538.616,90 em dezembro/2022 e o Processo nº 1507270-20.2026.8.26.0477, em tramite na Vara da Fazenda Pública do Foro de Praia Grande/SP
, referente a IPTU no valor de R$ 24.638,75 em junho/2026.

IPTU 2026 no valor de R$ 3.820,25 em novembro/2026.

Consta débitos inscritos e/ou protestados de IPTU no valor de R$ 224.006,99 em novembro/2026.

ÔNUS HIPOTECÁRIOS, TRIBUTÁRIOS E OUTROS: 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. “Eventuais ônus sobre o imóvel correrão por conta do arrematante, exceto eventuais débitos de IPTU/ITR e demais taxas e impostos que serão sub-rogados no valor da arrematação nos termos do art. 130, “caput” e parágrafo único, do Código Tributário Nacional, mediante apresentação do extrato pelo arrematante”. De acordo com o artigo 908 do Código de Processo Civil, havendo pluralidade de credores ou exequentes, o dinheiro lhes será distribuído e entregue consoante a ordem das respectivas preferências. No caso de adjudicação ou alienação, os créditos que recaem sobre o bem, inclusive os de natureza *propter*

rem, sub-rogam-se sobre o respectivo preço, observada a ordem de preferência. Não havendo título legal à preferência, o dinheiro será distribuído entre os concorrentes, observando-se a anterioridade de cada penhora.

Conforme decisão fls 384-388, nos autos, foi determinado que: 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

LOCAL DO DEPOSITO E VISITAÇÃO: Avenida Marechal Mallet, 343, apto 74, Forte, Praia Grande, SP, CEP 11701-340; trazendo consigo cópia do presente edital e documento de identificação pessoal. É vedado ao Senhor Depositário (Marsol Empreendimentos e Participações Ltda, CNPJ nº 65.451.924/0001-50) criar embaraço à visitação do bem sob sua guarda, sob pena de ofensa ao art. 77, inciso IV do CPC. Em caso de recusa ou embaraço, o (a) interessado (a) deverá comunicar a MM. Juiz (a) da 2º Vara Cível do Foro da Comarca de Praia Grande/SP, que adotará as medidas e sanções cabíveis.

DA CONDUÇÃO DO LEILÃO: O leilão será conduzido pelo (s) Leiloeiro Oficial, Sr. Emerson Lopes Cardoso, Jucesp nº 939 ou Hélio Deutsch Freitas Braga, Jucesp nº 798.

DO VALOR MÍNIMO DE VENDA DO BEM: Em segunda praça, serão aceitos lances superiores a 60% (sessenta por cento) do valor da avaliação judicial.

DOS LANCES: Os lances serão ofertados, antecipadamente ou no (s) dia (s) marcado (s), exclusivamente pela Internet, mediante cadastramento prévio, e envio dos documentos exigidos pelo leiloeiro, em garantia ao Juízo, através do Portal **www.cardosoleiloes.com.br**, com no mínimo 24 horas que antecede o encerramento do leilão no sistema do gestor, exceto os que se enquadrem no art. 890 do CPC. Serão aceitos lanços superiores ao lanço corrente, tendo por acréscimo mínimo obrigatório o valor informado no site (art. 16 do Provimento CSM nº1625/2009). Sobrevindo lance a menos de três minutos para o encerramento, o sistema prorrogará automaticamente por mais três minutos sucessivamente para que todos tenham as mesmas chances.

DO PAGAMENTO PARCELADO – Poderá ser parcelado, sendo 25% (vinte e cinco por cento) à vista, a ser pago no prazo de 24h (vinte e quatro horas) a contar do encerramento do leilão e o restante do saldo da arrematação em até 30 (trinta) parcelas mensais consecutivas, que terão início em 30 (trinta) dias após o encerramento do leilão, e sendo hipoteca o próprio bem (art. 895 § 1º, CPC). As propostas para aquisição em prestações indicarão o prazo, a modalidade, o indexador de correção monetária e as condições de pagamento proposta para o saldo (art. 895, §2º, CPC).

O interessado na arrematação na forma parcelada, deve apresentar e realizar a proposta/lance pelo sistema de leilão eletrônico e por e-mail (contato@cardosoleiloes.com.br) à gestora Cardoso Leilões, nos termos dos artigos 892, 895, II do CPC, que ficará condicionada ao deferimento do M.M. Juiz.

Tendo sempre o lanço à vista e integral preferência sobre os demais. Sendo recebido um lance à vista o leilão seguirá somente com lances à vista.

A apresentação de proposta/lance não suspende o leilão (Art. 895, § 6º, CPC).

No caso de arrematação parcelada, a emissão da(s)guia(s), mensalmente, para deposito judicial, bem como as atualizações, do valores, pagamento e a apresentação nos autos será de responsabilidade exclusiva do arrematante.

DO PAGAMENTO DA ARREMATAÇÃO E DA COMISSÃO DO LEILOEIRO OFICIAL: O (s) preço (s) do (s) bem (ns) arrematado (s), à vista ou parcelado, deverá (ão) ser depositado (s) através de guia (s) de depósito judicial, a ser (em) emitida (s) pelo arrematante, após a arrematação, no site **www.tjsp.jus.br**, no Portal de Custas, no prazo de 24 horas da realização do leilão, bem como deverá ser depositada a comissão do Leiloeiro, sempre à vista, independente da forma de arrematação, através de pagamento na rede bancaria, DOC ou TED – Transferência Eletrônica Disponível, no prazo de até 01 (um) dia útil a contar do encerramento do leilão na conta do Leiloeiro Oficial: Emerson Lopes Cardoso, a ser informado ao arrematante vencedor. Após o encerramento do leilão, o arrematante receberá um e-mail com instruções para depósito e a confirmação que é o vencedor da arrematação. 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 deduzida todas as despesas incorridas para realização do leilão, tais como notificações, analise do processo, elaboração do edital, tramites para o andamento do leilão com o valor correspondente a 3 (três) horas técnicas pela tabela da OAB/SP. O auto de arrematação será assinado pelo Juízo Competente após a efetiva comprovação do pagamento integral e da comissão do leiloeiro.

ARREMATAÇÃO PELO CRÉDITO: Se o exequente arrematar o bem e for o único credor, não estará obrigado a exibir o preço, mas, se o valor dos bens exceder ao seu crédito, depositará dentro de 3(três) dias, a diferença, sob pena de tornar-se sem efeito a arrematação, e nesse caso, realizar-se-á novo leilão à custa do exequente (Art. 892, §1º, do CPC). Na hipótese de arrematação pelo crédito, o exequente ficará responsável pela comissão devida ao Leiloeiro.

DA DESISTÊNCIA – Após a oferta de lance, fica vedada a desistência da arrematação sem a justa causa descrita no art. 903 §5º do CPC, sendo o ato considerado Fraude à Arrematação, passível de reparação de danos na esfera cível conforme artigos 186 e 927 do Código Civil, ficando ainda sujeito às penalidades na esfera criminal conforme art. 358 do Código Penal. Na ocasião de não pagamento do lance ofertado e/ou da comissão do leiloeiro o licitante ficará obrigado ao pagamento da comissão devida no importe de 5% sobre o valor ofertado a favor do leiloeiro, além de multa e bloqueio de cadastro. Nesta hipótese ficará autorizada a aprovação dos lanços imediatamente anteriores, desde que dentro das regras estabelecidas neste edital, que serão submetidos ao Juízo.

OBSERVAÇÕES: Casos em que a comissão do Leiloeiro, é devida, após publicação do Edital:

A) Sendo arrematado é devida a comissão de 5% (cinco por cento) sobre o lance vencedor, a ser pago pelo arrematante. A comissão é devida, conforme Resolução nº 236/2016, do CNJ, e art. 7º Caput, e § 3º.

B) Nas hipóteses de acordo de qualquer tipo, remição, adjudicação, desistência, ou remissão, com suspensão do leilão/praça, após a publicação do Edital e atos preparatórios, eventual remuneração do leiloeiro e/ou ressarcimentos das despesas realizadas, observará a legislação aplicável, bem como a Resolução CNJ nº 236/2016 e a fixada pelo Juízo, quando necessária.

No caso de acordo, deverá constar da minuta da composição, que arcará com o pagamento da comissão do leiloeiro, acima fixado e das despesas, e caso não conste, ficará (ão) o (s) exequente (s), responsável (eis) pelo pagamento do leiloeiro, bem como das despesas e custos do leilão.

O bem será vendido “Ad Corpus”. Correrão por conta e risco exclusivamente do arrematante, a vistoria prévia no bem arrematado, todas as providências necessárias para imissão na posse do imóvel bem como as despesas gerais, a transferência patrimonial, a desocupação, a regularização do bem junto ao (s) órgão (s) competente (s), tais como laudo (s), vistoria (s), pagamento (s) de débitos, taxa (s), encargo (s), emolumento (s) cartorários, imposto (s), baixas de renajud, penhora (s), indisponibilidade (s), arresto (s), desmembramentos, restrições diversas que houver, georreferenciamento, memorias descritivos, averbações de construções, se houver (em), do (s) bem (ns) arrematado. Os lances serão de responsabilidade exclusiva dos participantes.

No caso de exercício do direito de preferência, seguirá as regras do artigo 1.322 do Código Civil e 843 do CPC. Para isso, o interessado deverá realizar o cadastro no site do leiloeiro, informando previamente sobre seu respectivo direito, que fará constar o direito de preferência no momento em que os lances forem realizados.

O arrematante é o único e exclusivo responsável pelo correto recolhimento do Imposto sobre Bens e Serviços (IBS) e da Contribuição Social sobre Bens e Serviços (CBS) incidentes sobre a operação realizada em leilão, nos termos da Lei Complementar nº 214/2025. O recolhimento integral desses tributos deverá ocorrer no mesmo prazo estabelecido para o pagamento do valor do lance**,** constituindo condição obrigatória e indispensável para o prosseguimento de quaisquer trâmites posteriores à arrematação, inclusive para a lavratura e emissão do Auto de Arrematação, devendo o arrematante apresentar ao leiloeiro, dentro desse prazo, as respectivas guias de recolhimento devidamente quitadas, acompanhadas dos comprovantes de pagamento. A ausência de comprovação do recolhimento poderá impedir a formalização da arrematação e a prática dos atos subsequentes.

Na ausência de lances que atendam aos valores mínimos estabelecidos, eventuais propostas em valor inferior, encaminhadas por escrito ou por e-mail, poderão ser recebidas pelo leiloeiro exclusivamente para fins de encaminhamento ao Juízo competente, para apreciação e posterior deliberação. O simples recebimento da proposta

pelo leiloeiro não implica sua aceitação, não gera qualquer direito ou expectativa de homologação, tampouco vincula o Juízo, constituindo mera medida destinada a colaborar para a eventual solução da lide.

DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS: pessoalmente perante o Ofício onde estiver ocorrendo à ação, ou no escritório do leiloeiro oficial, mediante agendamento prévio, localizado na Av. Brigadeiro Faria Lima, 1572, Cj 1022, Jardim Paulistano, São Paulo, SP, CEP 01451-917 ou ainda, pelo telefone (11) 2110-2647, WhatsApp Business (19) 9.9696-3273 e/ou pelo e-mail contato@cardosoleiloes.com.br

Todas as regras e condições da Praça/Leilão estão disponíveis no Portal **www.cardosoleiloes.com.br**

Fica (m) o (s) executado (s) e demais interessado (s), nos termos do art. 889, I a VIII do CPC, **INTIMADOS** das designações supra, caso não sejam localizados para as intimações pessoais por meio de seus advogados ou pelo endereço constante dos autos. A publicação do presente edital supre a intimação pessoal.

Será o Edital afixado no local de costume e publicado e na forma da lei (art. 887 §2º, CPC).

Praia Grande/SP, 12 de novembro de 2026.

DR. ANDRE DIEGUES DA SILVA FERREIRA
Juiz de Direito