

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

EDITAL DE 1º E 2º LEILÃO e de intimação da executada e depositária **CREMILDES APARECIDA CHAVES**, inscrita no CPF/MF sob o nº 148.842.438-11, bem como da credora fiduciária **COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DO ESTADO DE SÃO PAULO - CDHU**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 47.865.597/0001-09; e do interessado **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL ABAETE**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 15.473.604/0001-22.

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 da **Ação de Execução de Título Extrajudicial** ajuizada por **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL ABAETE** em face de **CREMILDES APARECIDA CHAVES - Processo nº 1012336-87.2016.8.26.0477**, 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 apregoadado.

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 29/05/2026 às 11:00 h** e se encerrará **dia 01/06/2026 às 11:00 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 01/06/2026 às 11:01 h** e se encerrará no **dia 22/06/2026 às 11:00 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.

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 - Os débitos de IPTU e demais taxas e impostos serão sub-rogados no valor da arrematação nos termos do Art. 130, "caput" e parágrafo único, do CTN, bem como os débitos de condomínio (*propter rem*) que também serão sub-rogados no preço da arrematação, conforme Art. 908, § 1º, do CPC, e 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 nos autos. 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 DA MATRÍCULA Nº 118.525 DO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE PRAIA GRANDE/SP: Apartamento número 13, localizado no andar térreo 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 esquerdo com o apartamento 14, pelo lado direito com a área comum do condomínio, e nos fundos com a área de lazer do condomínio. **Consta no R.06 desta matrícula** que o imóvel desta matrícula foi alienado fiduciariamente a COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DO ESTADO DE SÃO PAUL - CDHU. **Consta na Av.07 desta matrícula** que nos autos da ação de Execução Civil, Processo nº 00059351220048260477, em trâmite na 1ª Vara Cível do Foro da Comarca de Praia Grande/SP, requerida por ANILBAL FERREIRA DE ABREU contra CREMILDES APARECIDA CHAVES DROGARIA - ME e outra, foi

penhorado o direito sobre o imóvel desta matrícula, sendo nomeada depositária CREMILDES APARECIDA CHAVES.

Contribuinte nº 2.08.13.028.001.1113-5. Consta no site da Prefeitura de Praia Grande/SP débitos sobre o imóvel no valor de R\$ 12.272,22 (23/04/2026). **Consta as fls. 575 dos autos** o saldo devedor da garantia fiduciária no valor de R\$ 108.058,48 (julho/2025).

Valor da Avaliação do Imóvel: R\$ 125.500,00 (cento e vinte e cinco mil e quinhentos reais) para outubro de 2017, que será atualizado até a data da alienação conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP.

Débitos desta ação no valor de R\$ 70.075,78 (abril/2026).

Praia Grande, 24 de abril de 2026.

Eu, _____, diretora/diretor, conferi.

Dr. Eduardo Hipolito Haddad
Juiz de Direito