

3ª Vara Cível do Foro da Comarca de Praia Grande/SP

EDITAL DE LEILÃO ÚNICO e de intimação **dos executados e depositário EDIMIR VIANA MARIZ**, inscrito no CPF/MF sob o nº 253.361.008-97; **SUELY LEONELLO**, inscrita no CPF/MF sob o nº 021.551.368-11; **bem como seus cônjuges, se casados forem**; e **do titular do domínio ESTRUTURAL PIRÂMIDE CONSTRUTORA LTDA**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 02.932.379/0001-01; e **do interessado CONDOMINIO EDIFICIO ISABELLA**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 05.488.307/0001-05.

O Dr. Thales Augusto Nistrelle De Lucca, MM. Juiz de Direito da 3ª Vara Cível do Foro da Comarca de Praia Grande/SP, na forma da lei, **FAZ SABER**, aos que o presente Edital de Leilão do bem imóvel, virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, que por este Juízo processam-se os autos do **Cumprimento de Sentença** ajuizada por **CONDOMINIO EDIFICIO ISABELLA** em face de **EDIMIR VIANA MARIZ e outro - Processo nº 0009815-55.2017.8.26.0477 (Principal nº 0022257-63.2011.8.26.0477)**, 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. Cumpra esclarecer que cabe ao responsável pela guarda do bem autorizar o ingresso dos interessados, sendo que a visita não 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 **Leilão** terá início no **dia 22/04/2026 às 14:00 h** e se encerrará **dia 22/06/2026 às 14:00 h**, onde serão aceitos lances com no mínimo 50% (cinquenta 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 **Leilão**, o valor mínimo para a venda do bem corresponderá a **50% (cinquenta por cento)** do valor da avaliação judicial, que será atualizada até a data da alienação judicial atualizada.

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.

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 o mesmo ser analisado 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 título de comissão, o valor correspondente a **5% (cinco por cento)** sobre o preço de arrematação do imóvel. O pagamento deverá ser realizado em até 24h (vinte e quatro horas) a contar do encerramento do leilão, através de guia de depósito que será enviada 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 ou 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 IMÓVEL DA MATRÍCULA Nº 207.715 DO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE PRAIA GRANDE/SP - IMÓVEL:

Apartamento número 81, localizado no oitavo pavimento tipo, do EDIFÍCIO RESIDENCIAL ISABELLA BLOCO I, situado na Rua Monteiro Lobato, número 351, esquina com a Rua Gonçalves Dias, integrante de um conjunto residencial composto por 03 blocos, nesta cidade, possui a área útil de 80,3719 m², área de garagem de 12,5000 m², área comum de 26,1142 m², área total de 118,9861 m², correspondendo-lhe tanto no terreno como nas demais coisas de uso comum a fração ideal de 0,6443% do todo, confrontando pela frente, por onde tem sua porta de entrada, com o corredor de circulação, o elevador e o apartamento número 86, do lado direito, divisa com o apartamento número 82, do lado esquerdo, com vista aérea para a área de recuo que divisa com o Residencial Otilia Granado - Bloco II, e nos fundos, com vista aérea para a área de recuo da frente do edifício, fronteira com a Rua Monteiro Lobato; cabendo-lhe o direito ao uso de 01 vaga na garagem coletiva do prédio, para a guarda de veículo de passeio, em lugar indeterminado, pela ordem de chegada. **Consta na Av.01 desta matrícula** a penhora exequenda do imóvel desta matrícula, sendo nomeado depositário o executado. **Consta na Av.02 desta matrícula** que nos autos do Processo nº 10011481020205020402, foi determinada a indisponibilidade de bens de ESTRUTURAL PIRAMIDE CONSTRUTORA LTDA.

Contribuinte nº 205370031011081 (conf.fl.s.364). Consta às fls.365 dos autos, débitos tributários no valor de R\$ 94.283,32 (abril/2025).

Consta às fls.114/118 dos autos, o instrumento particular de compromisso de venda e compra "quitado", firmado entre ESTRUTURAL PIRÂMIDE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA (vendedor) e EDIMIR VIANA MARIZ (comprador).

Valor da Avaliação do Imóvel: R\$ 428.333,33 (quatrocentos e vinte e oito mil trezentos e trinta e três reais e trinta e três centavos) para abril de 2025, que será atualizado até a data da alienação conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP.

Débito desta ação no valor de R\$ 159.234,12 (agosto/2021).

Praia Grande, 15 de dezembro de 2025.

Eu, _____, diretora/diretor, conferi.

Dr. Thales Augusto Nistrole De Lucca
Juiz de Direito