EDITAL DE PRAÇA JUDICIAL

Processo Digital: 0127428-83.2005.8.26.0100
Classe/Assunto: Procedimento Comum Cível
Exequente: Administradora Jardim Acapulco S/c Ltda
Executado: Luísa Assis Vasconcelos

EDITAL DE 1ª E 2ª PRAÇAS DE BEM IMÓVEL e para intimação do(s) requerido(s): LUÍSA ASSIS VASCONCELOS (CPF/MF 328.942.218-60), bem como do(s) terceiro(s) a WALDIR NOGUEIRA PRADO (CPF/MF 510.512.658-00), e MARIA DE LOURDES SANCHEZ PRADO (CPF/MF 086.519.528-56), GENEROSO GOMES DE ALMEIDA (CPF/MF 728.974.738-00), KARLA TEIXEIRA GARCIA DE ARAUJO (CPF/MF 309.019.888-63), INSTITUTO NACIONAL DO SEGURO SOCIAL (CNPJ 29.979.036/0001-40), expedido na AÇÃO ORDINÁRIA DE COBRANÇA, Processo nº 0127428-83.2005.8.26.0100, em trâmite na 14ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL DÍVEL DA COMARCA DE SÃO PAULO/SP, requerida por AMINISTRADORA JARDIM ACAPULCO S/C. LTDA (CNPJ 48.671.028/0001-87).

O MM. Juiz(a) de Direito Dr(a). CHRISTOPHER ALEXANDER ROISIN, na forma da lei, etc., nos termos do Art. 881, § 1º do CPC, FAZ SABER que levará a praça o bem abaixo descrito, por meio de leilão eletrônico conduzido pelo leiloeiro oficial EDUARDO DA SILVA PINTO, matriculado na JUCESP sob nº 980 na plataforma eletrônica (www.leilaoeletronico.com.br), nas condições seguintes:

BEM: Lote nº 06 da quadra 78, do loteamento Jardim Acapulco II, situado nesta cidade, município e comarca de Guarujá-SP, medindo 14,60 metros de frente para a Rua 47,por 35,00 metros da frente aos fundos, de ambos os lados, tendo nos fundos a mesma medida da frente, encerrando a área total de 511,00 metros quadrados, confrontando pelo lado direito, de quem da referida rua olha para o terreno, com o lote nº 07, pelo lado esquerdo, com o lote nº 05 e nos fundos com o lote nº 13; estando o referido imóvel sujeito as condições restritivas impostas pelas loteadoras por ocasião do registro do loteamento. Contribuinte: 3-1084-006-000. Matrícula n° 60.895 do CRI de Guarujá/SP.

De acordo com o Laudo de Avaliação (fls. 1.531-1.623): O imóvel avaliando trata-se de um sobrado residencial pertencente ao condomínio fechado Jardim Acapulco. O imóvel conta com (área externa) vagas de garagem para aproximadamente 4 veículos, piscina, jardim, Varanda gourmet com porta balcão de vidro para acesso da parte interna, churrasqueira, forno de pizza e espaço para sauna. A área interna, por sua vez, conta com sala para 4 ambientes,

cozinha, área de serviço, banheiro de serviço, três suítes, um dormitório padrão, dois banheiros sociais.

Obs.: As taxas que recaem sobre o Imóvel, são taxas de conservação e manutenção, que possuem natureza propter rem, obrigatórias, conforme os artigos 26 e 29 da Lei 6.766/79 (Lei do Parcelamento do Solo Urbano), sendo obrigação ex lege, bem como, nos termos do Contrato Padrão devidamente registrado, aplicando-se a Lei 6.766/79 de Parcelamento de Solo Urbano. Tais taxas serão de responsabilidade do arrematante a partir do momento da arrematação.

ÔNUS:

Matrícula Imobiliária n°		60.895	CRI de Guarujá/SP	
Inscrição Cadastral n°		3-1084-006-000		
Ônus				
Averbação/Registro	**Data**	**Ato**	**Processo**	**Beneficiário**
AV. 10	20/04/2016	Penhora Exequenda	0127428-83.2005.8.26.0100	Administradora Jardim Acapulco S/c Ltda
AV. 12	17/11/2021	Indisponibilidade	0000205-97.2019.5.02.0255	Generoso Gomes de Almeida
AV. 13	19/07/2022	Indisponibilidade	0001839-27.2011.5.02.0444	Karla Teixeira Garcia de Araujo CPF: 309.019.888-63
AV. 15	02/09/2024	Penhora	0003135-36.2011.4.03.6104	Instituto Nacional do Seguro Social (CNPJ 29.979.036/0001-40)

Valor de avaliação: R$ 969.263,12 (09/2025), atualizado para R$ 1.020.723,01 (11/2026). O valor de avaliação será atualizado à época das praças através do índice do E. TJ/SP.

Débitos Tributários: R$ 662.051,21 (até 11/2026) referente aos Débitos inscritos na Dívida Ativa e R$ 9.313,24 referente aos Débitos não inscritos na Dívida Ativa referente ao contribuinte 3-1084-006-000. Os débitos tributários são sub-rogados no valor da arrematação (artigo 130, Código Tributário Nacional).

Débito Exequendo: R$ 1.218.345,56 até 08/2024 (fls. 1.412-1.415). Os débitos ficarão sub-rogados no valor da arrematação (artigo 908, §1°, do CPC) até ao limite da arrematação, sendo eventual diferença de responsabilidade do arrematante.

2 - DATAS DAS PRAÇAS - 1ª Praça começa em 29/01/2027 às 14:00hs, e termina em 03/02/2027 às 14:00hs; 2ª Praça começa em 03/02/2027 às 14:01hs, e termina em 23/02/2027 às 14:00hs.

3 - CONDIÇÕES DE VENDA - Será considerado arrematante aquele que der lance igual ou superior ao valor de avaliação (1ª Praça) ou aquele que der lance de valor igual ou superior a 50% do valor da avaliação (2ª Praça). Caso nas praças não haja 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 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), sendo aquelas de valor inferior ao da avaliação enviadas impreterivelmente até o encerramento do 1º Leilão, garantido por caução idônea, quando se tratar de bens móveis, e por hipoteca do próprio bem, quando se tratar de bens imóveis. Deverá ainda indicar o prazo, a modalidade, o indexador de correção monetária e as condições de pagamento do saldo.

4 - PAGAMENTO - O preço do(s) bem(ns) arrematado(s) deverá(ão) ser depositado(s) através de guia de depósito judicial do Banco do Brasil gerada no https://portaldecustas.tjsp.jus.br/portaltjsp/login.jsp, no prazo de até 24 horas da realização da praça. Em até 5 horas após o encerramento da praça, o(s) arrematante(s) receberá(ão) e-mail com instruções para depósito (Art. 884, IV do CPC).

5 - DO INADIMPLEMENTO - Não sendo realizado o depósito da oferta no prazo estipulado e/ou o pagamento de sua comissão, o leiloeiro comunicará o fato ao MM. Juiz responsável, informando os lances imediatamente anteriores, para que sejam submetidos à apreciação judicial, sem prejuízo da aplicação de sanção prevista no art. 897 do novo CPC, ao arrematante remisso. Além disso, arcará o arrematante remisso, com todos os ônus e implicações, decorrentes de sua omissão, inclusive, para a obtenção de novos documentos e ressarcimento das despesas, para a realização da praça. 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). Em caso de falta de pagamento ou desistência imotivada do arrematante/proponente, a qualquer momento, ainda será cobrada multa moratória no valor de 5% (cinco por cento) da arrematação em favor do leiloeiro, sem prejuízo de demais sanções aplicadas pelo MM. 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.

6 - COMISSÃO DO LEILOEIRO - A comissão devida será de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, paga à vista por meio de PIX/TED na conta do leiloeiro, não se incluindo no valor do lanço (886, II do CPC e 266 NSCGJ), no prazo de até 24 horas. A comissão do leiloeiro, 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, deduzidas as despesas incorridas.

7 - DO CANCELAMENTO/SUSPENSÃO DA PRAÇA APÓS A PUBLICAÇÃO DO EDITAL - Em caso de acordo, remição ou adjudicação, a comissão do leiloeiro será de 3% (três por cento) do valor da avaliação, a ser suportado pelos Executados, devendo, em todos os casos, ser feito o pagamento diretamente na conta do Leiloeiro em conta por ele indicada.

8 - DÉBITOS E OBRIGAÇÕES DO ARREMATANTE - Em caso de arrematação, os débitos de condomínio, por sua natureza "*propter rem*", bem como os débitos de IPTU, acrescidos das parcelas vincendas até a realização da alienação (mediante apresentação de extrato pelo arrematante ao MM. Juízo da causa), terão preferência sobre os demais (Art. 323, Art. 908, §§ 1º e 2º do CPC e Art. 130, parágrafo único do CTN e Tema 1134 do STJ), e caso o valor de arremate não seja suficiente para quitação dos débitos de condomínio, a diferença será de responsabilidade do arrematante nos termos do Art. 1.345 do CC. O(s) bem(ns) será(ão) alienado(s) em caráter *ad corpus* e no estado de conservação em que se encontra, sendo a verificação de documental, de gravames/credores e de área, sob responsabilidade do arrematante, sendo que a baixa de eventuais gravames se dará nos termos do Art. 320-G da Resolução nº 188/24 do CNJ, ou seja, o MM. Juízo da causa determinará a baixa dos graves, sendo o custo de responsabilidade do arrematante, que também deverá se certificar da comunicação a quem de direito. 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). Em caso de haver Hipoteca gravada na matrícula, esta será cancelada nos termos do Art. 1.499, inc. VI, do Código Civil. Lavrado o auto de arrematação, com a subscrição deste por todos aqueles indicados por lei, a responsabilidade pelas obrigações de natureza *propter rem* passam a ser do arrematante, independentemente da imissão na posse, expedição de carta de arrematação ou registro desta. O exequente, se vier a arrematar o imóvel, não estará obrigado a exibir o preço, mas, se o valor do bem exceder o seu crédito, depositará dentro de três (3) dias a diferença, sob pena de ser tornada sem efeito a arrematação e, neste caso, o bem será levado a nova praça à custa do exequente (art. 892, parágrafo primeiro, do CPC).

9 - DA PARTICIPAÇÃO NO LEILÃO - Os interessados deverão se cadastrar no site leilaoeletronico.com.br e se habilitar acessando a página desta Praça, para participação on-line, com antecedência de até 1 (uma) hora, antes do horário previsto, para o término da 1ª ou da 2ª Praça, observadas a condições estabelecidas neste edital. Aquele que se habilitar para a 1ª, estará automaticamente habilitado para a 2ª Praça. Sobrevindo lanço nos três minutos

antecedentes ao termo final da alienação judicial eletrônica, o horário de fechamento do pregão será prorrogado em três minutos para que todos os usuários interessados tenham oportunidade de ofertar novos lanços. Os lanços deverão ser oferecidos diretamente no sistema do gestor e imediatamente divulgados online, de modo a viabilizar a preservação do tempo real das ofertas.

10 - 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.

11 - DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS - Pessoalmente perante o Ofício onde estiver tramitando a ação, ou pela central de atendimento no telefone/WhatsApp (11) 4118-9558 e/ou e-mail: contato@leilaoeletronico.com.br. Para participar acesse www.leilaoeletronico.com.br.

Fica(m) o(s) requerido(s): LUÍSA ASSIS VASCONCELOS, bem como do(s) terceiro(s) a WALDIR NOGUEIRA PRADO, e MARIA DE LOURDES SANCHEZ PRADO, GENEROSO GOMES DE ALMEIDA, KARLA TEIXEIRA GARCIA DE ARAUJO (CPF/MF 309.019.888-63), INSTITUTO NACIONAL DO SEGURO SOCIAL, e demais interessados, INTIMADOS da penhora do imóvel realizada em 24/04/2014 (fls. 1.034) e das designações supra, caso não seja(m) localizado(a)(s) para a intimação pessoal.

Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado ficando desde já consignado que é suficiente a publicação na rede mundial de computadores (art. 887, §2º, CPC).

São Paulo, 6 de novembro de 2026.

Eu, _____, Escrevente Digitei,

Eu, _____, Escrivã(o) Diretor (a), Subscrevi.

_____ CHRISTOPHER ALEXANDER ROISIN (JUIZ)