

**2ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DO FORO REGIONAL DA VILA PRUDENTE -
CAPITAL/SP
EDITAL DE 1ª E 2ª PRAÇA ELETRÔNICA
LEILÃO PÚBLICO DE BEM IMÓVEL PARA CONHECIMENTO DE INTERESSADOS E
INTIMAÇÃO DOS EXECUTADOS E QUEM MAIS FOR DE DIREITO**

Processo: 0008004-38.2019.8.26.0009.

Ação: Cumprimento de sentença - Obrigações.

Exequente: Capis Empreendimento Imobiliário Ltda - CNPJ nº 09.561.014/0001-59.

Executado(a): Sergio Siqueira - CPF nº 021.888.918-64 e Lilian Aparecida Cesar Siqueira - CPF nº 295.401.758-95.

Interessados:

- Nicholas Capistrano Empreendimentos Imobiliários Ltda - Proprietária registral;
- Prefeitura de Praia Grande;
- Processo nº 1015207-51.2020.8.26.0477 - Despesas condominiais.

O **Dr. Otávio Augusto de Oliveira Franco, MM. Juiz(a) de Direito da 2ª Vara Cível do Foro da Comarca de São Paulo/SP**, com fulcro no artigo 884 a 887 do Código de Processo Civil, faz saber a todos os que virem o presente edital, ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, especialmente os executados e demais interessados, que por meio do sistema eletrônico de gestão de leilões online, o leiloeiro **FELIPE FRAZÃO (CARLOS FELIPE AUGUSTO SANTOS FRAZAO PEREIRA BORGES)** devidamente inscrito no registro da Junta Comercial do Estado de São Paulo – **JUCESP sob nº 855**, levará a praça para venda e arrematação o(s) bem(ns) imóvel(is) objeto da presente hasta pública.

Sobre o LEILÃO: Os lances serão captados por MEIO ELETRÔNICO, através do portal www.felipefrazao.com.br, com início em **1ª Praça que ocorrerá do dia 12/10/2026 às 11:00 horas ao dia 15/10/2026 às 11:00 horas e terá como lance mínimo inicial o valor de R\$348.483,90 (trezentos e quarenta e oito mil, quatrocentos e oitenta e três reais e noventa centavos)**; não havendo lance superior ou igual ao da avaliação, seguir-se-á, sem interrupção, à **2ª Praça que se estenderá em aberto para captação de lances até o dia 05/11/2026 com encerramento previsto para às 11:00 horas (ambas no horário de Brasília), podendo ser prolongado até que cessem os lances**, e terá como lance mínimo inicial o valor de **R\$226.514,54 (duzentos e vinte e seis mil, quinhentos e quatorze reais e cinquenta e quatro centavos), correspondente a 65% do valor da avaliação atualizada**; sendo vendido o bem pelo maior lance ofertado. Os interessados deverão cadastrar-se previamente no portal para que participem do leilão eletrônico fornecendo todas as informações solicitadas.

CONDIÇÕES DE VENDA: O bem será vendido no estado de conservação em que se encontra, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas.

BEM IMÓVEL: OS DIREITOS CONTRATUAIS QUE OS EXECUTADOS POSSUEM sobre o imóvel situado na Rua Dr. Ernesto Vergara, 308, apto 104 do Edifício Residencial Zani, Balneário Alvorada, Praia Grande - SP, melhor descrito por sua matrícula nº 169.234 do CRI de Praia Grande como "Apartamento número 104, localizado no décimo andar ou décimo pavimento tipo do EDIFÍCIO RESIDENCIAL ZANI, situado na Rua Dr. Ernesto Vergara, número 308, no Balneário Alvorada, nesta cidade, com a área útil de 55,3916m², área comum de 24,4801m², área total de 79,8717m², e a fração ideal no terreno e nas demais coisas de uso comum equivalente a 2,2631% do todo, confrontando pela frente, por onde tem sua entrada, em linhas quebradas, com o hall de circulação do pavimento, com o poço do elevador social, com as escadarias de acesso aos pavimentos, do lado esquerdo, de quem do hall de circulação do pavimento olha, com a área de recuo dos fundos do edifício, do lado direito, na mesma posição de observação, com o apartamento número 101, e nos fundos com a área de recuo lateral esquerda do edifício, cabendo-lhe o direito de uso de uma vaga no estacionamento coletivo do edifício, para guarda de veículo de passeio de pequeno porte, pela ordem de chegada, em lugar indeterminado.". Inscrição municipal nº 204010080080104. Imóvel ocupado.

Descrição comercial: Apartamento nº 104 composto por sala, cozinha, 2 dormitórios sendo uma suíte, banheiro, sacada, área de serviço, estacionamento, totalizando 66,98m² de área útil e 96,59m² de área total. O edifício possui portaria, salão de jogos, salão de festas, piscina e garagem. Contrato de compra e venda à fls. 124-131 dos autos.

LOCALIZAÇÃO DO BEM: Rua Doutor Ernesto Vergara, nº 308, apto 104, Balneário Alvorada, Praia Grande - SP, CEP 11704-030 - [Localização pelo google maps](#)

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL: A avaliação do imóvel alcança o montante de **R\$348.483,90** (trezentos e quarenta e oito mil, quatrocentos e oitenta e três reais e noventa centavos), atualizado pelo índice do TJSP para o mês de setembro de 2026.

ÔNUS: Av. 1 - Penhora exequenda. Av. 2 - Penhora decorrente do processo nº 1015207-51.2020.8.26.477.

DÉBITOS TRIBUTÁRIOS: Débitos fiscais de IPTU no valor total de **R\$85.970,49** atualizados até agosto de 2026.

DÉBITOS CONDOMINIAIS: Constatam débitos condominiais no valor de **R\$74.166,32** atualizado para agosto de 2025 e que estão sendo cobrados no processo nº 1015207-51.2020.8.26.0477.

DÉBITOS DESTA AÇÃO: Os débitos totalizam o valor de **R\$142.981,85**, até agosto de 2026, a serem atualizados até a data da arrematação. A atualização dos débitos vencidos, bem como vencidos até a sua integral satisfação, cumpre ao exequente disponibilizar nos autos.

DOS DÉBITOS: Conforme Tese 1.134 do STJ, **o arrematante não será responsabilizado pelos débitos tributários anteriores à arrematação**. Os débitos de natureza *propter rem*, tributários e condominiais, serão sub rogados no valor do produto da arrematação, conforme dispõe o art. 130 do Código Tributário Nacional e art. 908 do Código de Processo Civil. Caso o produto da arrematação não seja suficiente para quitação dos débitos condominiais, estes **não serão de responsabilidade do arrematante**. Demais débitos de outras natureza serão de responsabilidade do arrematante.

COPROPRIETÁRIOS: Caso se trate de penhora de cota-parte, o imóvel será leilado integralmente, devendo, entre outros, ser intimado o coproprietário. **Nesse caso, não serão aceitos lances que não sejam capazes de garantir ao coproprietário o correspondente à sua cota-parte, calculado sobre o valor da avaliação**, bem como ao menos amortização substancial da dívida em execução. Se for o caso, o lance será previamente submetido à apreciação do juízo, com base no art. 843 do CPC.

PAGAMENTOS: O arrematante deverá efetuar os pagamentos do preço do bem arrematado e da comissão de **5%** sobre o preço a título de comissão ao leiloeiro, no prazo de 24 horas após o encerramento da praça através de guia de depósito judicial em favor do Juízo responsável e do Gestor, ambas emitidas e enviadas por e-mail pelo Gestor. A comissão devida não está inclusa no valor do lance e não será devolvida, salvo determinação judicial.

PARCELAMENTO: Os interessados poderão ofertar proposta de pagamento parcelada através do sistema: www.felipefrazao.com.br ou encaminhando a proposta pelo e-mail felipefrazaoileiro@gmail.com, e deverá fazê-la: **antes do início da 1ª Praça**, se a proposta não for inferior ao valor da avaliação; **antes do início da 2ª Praça**, se proposta for por valor não inferior a **65%** do valor de avaliação atualizado ou **80%** do valor de avaliação atualizado, caso se trate de imóvel de incapaz. A proposta deverá ser de pelo menos **25% do lance à vista e o restante parcelado em até 30 (trinta) meses**, onde serão corrigidas mês a mês pela tabela prática do TJSP, e no caso de atraso no pagamento incidirá multa de 10% sobre a soma da parcela inadimplida com as parcelas vincendas, conforme previsto no artigo 22, parágrafo único, da Resolução nº 236 da CNJ, sem prejuízo do disposto no art.

891 e 895 do CPC. **A proposta de pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parceladas (Art. 895, CPC/15).**

DA ARREMATAÇÃO PELO CRÉDITO – O Exequente, desde que único credor, poderá participar das praças em igualdade de condições com os demais licitantes, até o limite do valor atualizado do crédito, ficando responsável pelo pagamento integral da comissão devida.

PENHORAS E DEMAIS ÔNUS: Com a venda nesta hasta pública, caso haja penhoras, arrestos, indisponibilidades e outros ônus que gravam a matrícula, serão todos baixados/cancelados junto à RGI local, pelo M.M. Juízo que as determinou, através de expedição de comunicações, a requerimento feito pelo arrematante e logo que comprovada a notificação dos órgãos e Juízos que expediram tais ônus, que constará nos autos, visto que notificação será procedido pelo leiloeiro, no prazo estabelecido pelo artigo Art. 889 e seus incisos do CPC.

HIPOTECA: Na existência de hipoteca vinculada ao bem, a mesma será cancelada com a venda, nos termos do artigo 1.499 CC, inciso VI. (Art. 1.499. A hipoteca extingue-se: VI - pela arrematação ou adjudicação). Do mesmo modo, nos termos do disposto no artigo 1.430 do Código Civil (Art. 1.430). Quando, executado o penhor, ou executada a hipoteca, o produto não bastar para pagamento da dívida e despesas judiciais, continuará o devedor obrigado pessoalmente pelo restante).

DESOCUPAÇÃO: A desocupação do imóvel será realizada mediante expedição de Mandado de Imissão na posse que será expedido pelo M.M. Juízo Comitente, após o recolhimento das custas pelo arrematante, que será depositário dos bens porventura deixados no imóvel, caso o mesmo esteja ocupado. Caso se trate de nua propriedade, a desocupação não ocorrerá até o término do usufruto.

FALTA DE PAGAMENTO: O não pagamento do preço do bem arrematado e da comissão da gestora judicial no prazo aqui estipulado, configurará desistência por parte do arrematante, ficando este impedido de participar de novos leilões judiciais (artigo 897 do CPC), bem como, obrigado a pagar o valor da comissão devida à gestora judicial no valor de 5%.

DA PUBLICAÇÃO: A publicação deste edital na rede mundial de computadores supre eventual insucesso nas notificações e/ou intimações pessoais dos respectivos patronos, executados e demais interessados, ficando INTIMADOS, caso não sejam localizados. Para que produza seus efeitos de direito será o presente Edital, por extrato, afixado e publicado na forma da Lei.

AUTO DE ARREMATAÇÃO: Assinado o auto pelo juiz, pelo arrematante e pelo leiloeiro, a arrematação será considerada perfeita, acabada e irretratável, ainda que venham a ser julgados procedentes os embargos do executado ou a ação autônoma de que trata o § 4º deste artigo, assegurada a possibilidade de reparação pelos prejuízos sofridos (Art. 903, CPC/15).

Presumem-se intimadas as partes por este edital, quando não se realizar efetivamente no endereço constante dos autos, de acordo com o art. 274, § único, do CPC. Nos termos do Art. 889, § único, CPC o(s) executado(s) terá (ão) ciência do dia, hora e meio de realização dos leilões, através dos correios ou por Oficial de Justiça ou por meio deste presente EDITAL. E, para que produza seus fins efeito de direito, será o presente edital, por extrato, afixado no átrio fórum no local de costume.

São Paulo, 17 de setembro de 2026.

Dr. Otávio Augusto de Oliveira Franco
Juiz(a) de Direito