**1ª Vara Cível da Comarca de Praia Grande/SP**

Edital de leilão judicial eletrônico a ser realizado na plataforma www.vivaleiloes.com.br

Processo nº 1009559-61.2018.8.26.0477

Autor: Condomínio Edifício Augustus I, CNPJ 54.345.020/0001-23

Réus: Espólio de Marcos Antonio Cavalheiro (RG 9.822.675 SSP/SP, CPF 871.458.558-87), representado pela inventariante e nestes autos também ré/executada Guimari Garcia Cavalheiro, RG 10.840.653 SSP/SP, CPF 033.952.848-67

Terceiros/interessados: Tatiane Garcia Cavalheiro, RG 35.298.298-6 SSP/SP, CPF 361.222.598-70; Rodrigo Garcia Cavalheiro, RG 35.299.299 SSP/SP, CPF 403.840.278-90; Lucas Machado Cavalheiro, RG 35.821.918-8 SSP/SP, CPF 457.925.468-60

Base legal: arts. 886 a 903 do CPC; arts. 250 e ss. das NSCGJ do TJSP; Resolução 236/2016 do CNJ

Leiloeira oficial: Alethea Carvalho Lopes, JUCESP 899

**Datas:**

1º pregão: início em 01/02/2027 às 16h e encerramento em 04/02/2027 às 16h

2º pregão: início em 04/02/2027 às 16h e encerramento em 03/03/2027 às 16h

**Bem leiloado:**

Apartamento nº 214, localizado no 2º andar ou 3º pavimento do Edifício Augustus I, situado à Rua Nicarágua (de acordo com a Av.4), no perímetro urbano da Comarca de Praia Grande. Um apartamento, com área útil de 27,2250m², área comum de 7,8822m², e área total de 35,1072m², pertencendo-lhe no terreno uma fração ideal equivalente à 4,32689m² do todo. Inscrição Municipal: 1.03.28.001.001.0214-6. Matrícula 25.694 do Cartório de Registro de Imóveis de Praia Grande/SP.

Obs: de acordo com o laudo pericial a fls. 226-246 dos autos, o apartamento possui: sala, cozinha, 2 quartos, 1 banheiro e corredor; padrão médio, idade aparente de mais de 20 anos, estado de conservação "F- entre reparos simples e importantes"; o local é servido por serviços públicos, coleta de lixo, Correios, telefonia, rede elétrica, água e esgoto, TV à cabo, transportes coletivos (ônibus/metro) e hospitais.

**Endereço:** Rua Nicarágua, 49, apartamento 214, Condomínio Edifício Augustus I, bairro Guilhermina, Praia Grande/SP, CEP 11702-240.

**Avaliação**: R$ 161.060,81 (maio/2023), que atualizado de acordo com a tabela prática do TJSP (agosto/2026) corresponde a R$ 184.765,13, e que será novamente atualizado na data dos pregões de acordo com a tabela prática do TJSP.

**Situação do imóvel**: apartamento de veraneio, ocupado eventualmente por locação ou pelo proprietário (conforme informação fornecida pelo exequente).

**Imissão do arrematante na posse do imóvel**: efetivação nos próprios autos do presente processo, nos termos do artigo 901, parágrafo 1º, e do artigo 903, parágrafo 3º, todos do CPC.

Não havendo lance igual ou superior ao valor da avaliação nos 03 primeiros dias da 1ª praça/pregão, seguir-se-á sem interrupção a 2ª praça/pregão, com encerramento na data e horário acima designado, quando será considerado vencedor o arrematante que maior lanço oferecer diretamente no portal www.vivaleiloes.com.br e que tiver seu lance acolhido judicialmente, não sendo aceito lanços inferiores a **60% (sessenta por cento)** do valor da avaliação (atualizado pela tabela prática do TJSP), de acordo com o artigo 891, parágrafo único do CPC e com o artigo 262 das Normas de Serviço da Corregedoria Geral de Justiça do TJSP.

Sobrevindo lance nos 03 minutos antecedentes ao termo final da alienação judicial eletrônica, o horário de fechamento do pregão será prorrogado em 03 minutos, sucessivamente, para que todos os usuários interessados tenham oportunidade de ofertar novos lanços.

Caso não haja lances para pagamento à vista, serão então admitidas propostas para arrematação parcelada mediante sinal à vista não inferior a 25% (vinte e cinco por cento) e o restante em até 30 (trinta) meses, com correção mensal por meio de indexador a ser indicado pelo interessado, garantida por hipoteca do próprio bem, propostas essas que serão apreciadas pelo MM. Juízo condutor do processo (art. 895 do CPC). A apresentação de proposta parcelada não suspende o leilão (art. 895, parágrafo 6º do CPC). A proposta de pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado (art. 895, parágrafo 7º do CPC).

**Observações:**

a) consta na matrícula do imóvel o seguinte apontamento: Av.7 - penhora objeto do processo nº 0020553-54.2007.8.26.0477, movido pelo Condomínio Edifício Augustos I em face de Marcos Antonio Cavalheiro e outra perante a 2ª Vara Cível da Comarca de Praia Grande/SP

b) de acordo com informação obtida em 06/08/2026 perante o site da Prefeitura de Praia Grande/SP, constam os seguintes débitos pertinentes ao imóvel cadastrado sob n. 203280010010214: (i) dívida ativa: R$ 19.001,91; (ii) exercício atual/2026: R$ 702,33;

c) débito condominial exequendo atualizado até 06/08/2026: R$ 48.984,29;

d) não há vaga de garagem atrelada especificamente ao apartamento; as vagas de garagem são limitadas e utilizadas por ordem de chegada.

**Comissão da leiloeira: 05% (cinco por cento)** do valor da arrematação, não estando incluída no valor do lance, sendo certo que o pagamento desta comissão deverá ser efetuado diretamente à leiloeira e à vista no prazo de 24 horas, mediante depósito no Banco do Brasil, agência 2923-8, conta corrente 123.212-6, titular Alethea Carvalho Lopes, CPF 963.306.609-30 - PIX: chave/email: contato@vivaleiloes.com.br

O arrematante terá o prazo de 24 horas para efetuar o depósito judicial do lanço, sob pena de sujeitar-se às sanções cabíveis.

Se o exequente arrematar o bem e for o único credor, não estará obrigado a exibir o preço, mas, se o valor do bem 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, parágrafo 1º do CPC). Deverá também o credor pagar o valor da comissão da leiloeira, na forma já mencionada, que não será considerada como despesa processual - para fins de ressarcimento pelos executados.

O bem será vendido no estado de conservação em que se encontra, sem garantia, constituindo ônus dos interessados verificarem suas condições, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas.
Correrão por conta exclusiva do arrematante as despesas gerais relativas à desmontagem, transporte e transferência patrimonial do bem arrematado.

Nos termos do art. 908, § 1º do CPC c/c o art. 130, parágrafo único do Código Tributário, 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.

De acordo com a decisão a fls. 296/294 dos autos: *"(...) Por fim, registro que eventuais débitos de IPTU ficarão sub-rogados no crédito 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 (...)".*

De acordo com a tese jurídica firmada pelo Superior Tribunal de Justiça no Tema nº 1.134 (acórdão paradigma publicado no recurso especial nº 1914902-SP no rito de recursos especiais repetitivos – julgamento datado de 09/10/2024):

*(...) XII. Tese jurídica firmada: Diante do disposto no art. 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional, é inválida a previsão em edital de leilão atribuindo responsabilidade ao arrematante pelos débitos tributários que já incidiam sobre o imóvel na data de sua alienação.(...)"*

De acordo com o artigo 7º, parágrafo 3º da Resolução 236/2016 do CNJ: "*Art. 7º Além da comissão sobre o valor de arrematação, a ser fixada pelo magistrado (art. 884, parágrafo único), no mínimo de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação (art. 24, parágrafo único, do Decreto 21.981/1932), a cargo do arrematante, fará jus o leiloeiro público ao ressarcimento das despesas com a remoção, guarda e conservação dos bens, desde que documentalmente comprovadas, na forma da lei. (...) § 3º Na hipótese de acordo ou remição após a realização da alienação, o leiloeiro e o corretor público farão jus à comissão prevista no caput.*"

Se o executado for revel e não tiver advogado(a) constituído(a), não constando dos autos seu endereço atual ou, ainda, não sendo ele encontrado no endereço constante do processo, a intimação considerar-se-á feita por meio do próprio edital de leilão (art. 889, parágrafo único do CPC).

O edital será publicado no website da Viva Leilões (www.vivaleiloes.com.br) nos termos do art. 887, § 2º do CPC.

Esclarecimentos: tel. 11-3957-7717 - e-mail: contato@vivaleiloes.com.br

Praia Grande, 16 de novembro de 2026.

Eu,_____, diretor(a), conferi e subscrevi.

**Eduardo Hipólito Haddad** / **Rhuan Dergley Da Silva**
Juiz de Direito / Juiz de Direito