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 0015697-27.2019.8.26.0477

Autor: Condomínio Edifício Residencial Las Vegas, CNPJ 23.162.112/0001-44

Réu: Bartolomeu José Dos Santos, RG 34.797.017 SSP/SP, CPF 102.429.838-80

Terceiras/interessadas: Maria Do Socorro Tavares Dos Santos, RG 26.670.202-8, CPF 274.677.948-00; L.I. Litoral Empreendimentos Imobiliários Ltda., CNPJ 04.106.278/0001-07

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:

Direitos oriundos de contrato de promessa de compra e venda sobre o seguinte imóvel: Apartamento número 43, localizado no quarto pavimento tipo do Edifício Residencial Las Vegas, situado na Rua Mario de Andrade, número 128, esquina com a Rua Francisco Pettinati, do loteamento denominado Vila Assumpção, nesta cidade, com a área útil de 85,600 m², área de garagem de 10,350 m², área comum de 44,462 m², área total de 140,412 m², e a fração ideal no terreno e nas demais coisas de uso comum equivalente a 1,3064%, confrontando pela frente, com o começo do hall de circulação do pavimento para o imóvel, em linhas quebradas, com o hall de circulação, quadros de telefone e água, e com o apartamento número 44, pelo lado esquerdo, na mesma posição de observação, com o quadro do bombeiro, hall de circulação, escadaria e a área de recuo lateral do edifício, pelo lado direito,

em linhas quebradas, com a área de recuo dos fundos do edifício, e nos fundos com a área de recuo lateral do edifício, cabendo-lhe o direito ao uso de uma vaga no estacionamento coletivo do edifício, para guarda de veículo de passeio, pela ordem de chegada, em local indeterminado, sujeito a manobrista, já computada na área do apartamento. Matrícula nº 193.554 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Praia Grande/SP.

Endereço: Rua Mario de Andrade, 128, apartamento 43, Ocian, Praia Grande/SP, CEP 11704-120.

Avaliação: R$ 311.910,65 (dezembro/2024), que será atualizado na data dos pregões de acordo com a tabela prática do TJSP.

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) figura como proprietária na matrícula do imóvel: L.I. Litoral Empreendimentos Imobiliários Ltda., CNPJ 04.106.278/0001-07;

b) débito objeto do contrato de promessa de compra e venda relacionado ao imóvel: R$ 493.087,38.36 (extrato datado de junho/2026 – processo nº 1018444-30.2019.8.26.0477, movido por L.I. Litoral Empreendimentos Imobiliários Ltda. em face de Bartolomeu Jose dos Santos e Maria Socorro Tavares Santos perante a 2ª Vara Cível da Comarca de Praia Grande/SP);

c) de acordo com informação obtida em 10/06/2026 perante o site da Prefeitura de Praia Grande, consta débito pertinente ao imóvel cadastrado sob n. 2.05.06.003.001.0043 no valor de R$ 90.818,80;

d) débito condominial exequendo atualizado até maio/2020: R$ 11.416,13 (extrato a fls. 27 dos autos – Evento 18).

Comissão da leiloeira: 05% (cinco por cento) do valor da arrematação, não estando incluída no valor do lance.

O arrematante terá o prazo de 24 horas para efetuar os depósitos judiciais – em guias separadas - do lance e da comissão da leiloeira, 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 constante do Evento 95 dos autos (fls. 200/201):

"(...) 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):

"(...) V. A partir de uma interpretação sistemática do Ordenamento Jurídico, extrai-se que a distinção de tratamento entre a hipótese prevista pelo caput e a tratada no parágrafo único do art. 130 do CTN levou em conta o modo de aquisição da propriedade, da doutrina civilista. Na alienação comum, a aquisição do domínio ocorre de forma derivada, transmitindo-se, além do bem, os vícios, ônus ou gravames incidentes sobre ele (obrigação propter rem). Tem-se em vista a relação de causalidade existente entre a propriedade do transmitente e a sua aquisição pelo adquirente. Já na alienação judicial inexiste tal relação jurídica, visto que a aquisição do domínio é feita sem intermediação entre o proprietário anterior e o terceiro arrematante, concretizando-se de forma direta, originária. Isenta-se, por consequência, o arrematante de quaisquer ônus que eventualmente incidam sobre o bem. Nesses termos, adquirido um imóvel mediante alienação comum, a subrogação da dívida fiscal será pessoal, recaindo sobre a figura do adquirente, ao passo que na alienação judicial a sub-rogação do crédito terá natureza real, operando-se sobre o próprio preço da arrematação.
(...)
XI. A partir da interpretação sistemática da legislação tributária, conclui-se que: i) a aquisição da propriedade em hasta pública ocorre de forma originária, inexistindo responsabilidade do terceiro adquirente pelos débitos tributários incidentes sobre o imóvel anteriormente à arrematação, por força do disposto no parágrafo único do art. 130 do CTN.
(...)

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, 17 de novembro de 2026.

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

Eduardo Hipolito Haddad
Juiz de Direito