

**02ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE PRAIA GRANDE – SP**

**EDITAL DE 1º E 2º LEILÃO** e de intimação da executada **ESPÓLIO DE MARIA CONCEBIDA DE OLIVEIRA CRUZ FELIPE** por meio de sua inventariante **TALITHA OLIVEIRA FELIPE DOS SANTOS**, bem como da titular de domínio **COMERCIAL NOVA VIVENDA LTDA**. O Dr. **André Quintela Alves Rodrigues**, MM. Juiz de Direito da 02ª Vara Cível da Comarca de Praia Grande - SP, na forma da lei,

**FAZ SABER**, aos que o presente Edital de 1º e 2º leilão do bem imóvel, virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, que por este Juízo processam-se os autos da Execução de Título Extrajudicial – **Processo nº 1009493-47.2019.8.26.0477** que o **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO TURMALINA** move em face do referido executado, e que foi designada a venda do bem descrito abaixo, de acordo com as regras expostas a seguir:

**DOS LEILÕES:** Os lances serão captados por MEIO ELETRÔNICO, através do Portal [www.lancejudicial.com.br](http://www.lancejudicial.com.br), o **1º Leilão** terá início no dia **20/01/2023 às 00h**, e terá encerramento no dia **25/01/2023 às 13h e 23min**; não havendo lance superior ou igual ao da avaliação, seguir-se-á, sem interrupção, o **2º Leilão**, que se estenderá em aberto para captação de lances e se encerrará em **14/02/2023 às 13h e 23min (ambas no horário de Brasília)**; sendo vendido o bem pelo maior lance ofertado, desde que acima de **60% do valor da avaliação atualizada**.

**CONDIÇÕES DE VENDA:** Os bens serão vendidos no estado de conservação em que se encontram, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas

**DO CONDUTOR DA PRAÇA:** O Leilão será conduzido pelo leiloeiro **Gilberto Fortes do Amaral Filho**, JUCESP Nº 550, leiloeiro pelo Sistema **LANCE JUDICIAL** - [www.lancejudicial.com.br](http://www.lancejudicial.com.br), devidamente habilitado pelo TJ/SP.

**DO LOCAL DO BEM:** Rua Kikusaburo Tanaka, nº 336, apto. 109 – Cidade Ocian – Praia Grande – SP.

**DÉBITOS:** Constatam débitos desta ação no montante de **R\$ 19.132,14 (out/2020)**; Constatam débitos de IPTU no montante de **R\$ 15.981,80 (set/2022)**. O arrematante arcará com os débitos pendentes que recaiam sobre o bem, exceto os decorrentes de débitos fiscais e tributários conforme o artigo 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional, exceto os débitos de condomínio (que possuem natureza *propter rem*), os quais ficam sub-rogados no preço da arrematação.

**DOS PAGAMENTOS:** O arrematante deverá efetuar os pagamentos do preço do bem arrematado e da comissão de 5% sobre o preço a título de comissão a LANCE JUDICIAL, 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.

**DO PARCELAMENTO:** O interessado em adquirir o bem penhorado em prestações poderá apresentar, por escrito, em e-mail dirigido ao Leiloeiro, cujo endereço segue: [contato@lancejudicial.com.br](mailto:contato@lancejudicial.com.br): (i) até o início da primeira etapa, proposta por valor não inferior ao da avaliação; (ii) até o início da segunda etapa, proposta por valor que não seja inferior a 60% do valor de avaliação atualizado ou 80% do valor de avaliação atualizado, caso se trate de imóvel de incapaz. A proposta conterá, em qualquer hipótese, **oferta de pagamento de pelo menos vinte e cinco por cento do valor do lance à vista e o restante parcelado em até 30 (trinta) meses**, garantido por caução idônea, por hipoteca do próprio bem imóvel, indicando, ainda, o prazo, a modalidade, o indexador de correção monetária e as condições de pagamento do saldo. No caso de atraso no pagamento de qualquer das prestações, incidirá multa de dez por cento sobre a soma da parcela inadimplida com as parcelas vincendas. A apresentação de proposta não suspende o leilão. A proposta de pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado (Art. 895, CPC/15).



**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, excutido o penhor, ou executada a hipoteca, o produto não bastar para pagamento da dívida e despesas judiciais, continuará o devedor obrigado pessoalmente pelo restante).

**COPROPRIETÁRIOS:** Na existência de mais proprietário(s) do(s) bem(ns) penhorado(s), as regras para a venda judicial serão regidas pelo Código de Processo Civil, nos exatos termos do artigo 843 e seguintes.

**DESOCUPAÇÃO:** Será expedido mandado de entrega de posse por este juízo se o bem estiver sendo ocupado pela parte executada. Se ocupado por terceiros, deverá o arrematante mover ação própria.

**REMIÇÃO DA EXECUÇÃO/ACORDO:** Será devida a comissão na hipótese de acordo ou remição, se o leilão for positivo.

**PUBLICAÇÃO:** A publicação deste edital supre eventual insucesso das notificações pessoais e dos respectivos patronos.

**AUTO DE ARREMATAÇÃO:** Assinado o auto pelo juiz, pelo arrematante e pelo leiloeiro, a arrematação será considerada perfeita, acabada e irrevogável, 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).

**RELAÇÃO DO BEM: DIREITOS DE AQUISIÇÃO DO APARTAMENTO NÚMERO 109**, localizado no andar térreo ou primeiro pavimento do EDIFÍCIO TURMALINA, designado como sendo BLOCO 27-A, situado na Rua Kikusaburo Tanaka, número 336, no lugar denominado Sítio Ubatuba, Batuva ou Bopeva, nesta cidade, com área útil de 18,700 m<sup>2</sup>, área comum de 4,1612 m<sup>2</sup>, área total de 22,8612 m<sup>2</sup>, e a fração ideal de 2,7778%. **CONSTA NO LAUDO DE AVALIAÇÃO:** Possui quarto/sala, cozinha/área de serviço e banheiro, todo em piso frio e revestimento na área molhadas, faltando revestimento em alguns pontos da área molhada, em estado de conservação regular precisando de alguns reparos, localizado no pavimento térreo e não possui garagem. Prédio sem elevador com 03 andares com 12 apartamentos por andar. Instalação elétrica e hidráulica em pleno funcionamento obedecendo a projetos padrão de instalação. (conf. fls. 115-120). **Cadastrado na Prefeitura sob o nº 2.05.31.005.127.0109-3 (conf. fls.56). Matriculado no CRI de Praia Grande-SP sob o nº 99.064.**

**ÔNUS:** Não constam ônus sobre o bem imóvel na referida matrícula.

**VALOR DA AVALIAÇÃO DO BEM IMÓVEL: R\$ 81.170,87 (oitenta e um mil, cento e setenta reais e oitenta e sete centavos) para set/2022 - que será atualizado conforme a Tabela Prática Monetária do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo TJ/SP.**

Presumem-se intimados 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, do CPC, caso o(s) executado(s), cônjuges e terceiros interessados não sejam encontrados, intimados ou cientificados por qualquer razão das datas das praças, valerá o presente como EDITAL DE INTIMAÇÃO DE HASTA PÚBLICA. E, para que produza seus fins efeitos de direito, será opresente edital, por extrato, afixado no átrio fórum no local de costume. Praia Grande, 23 de September de 2022.

**Dr. André Quintela Alves Rodrigues**

MM. Juiz de Direito da 02ª Vara Cível da Comarca de Praia Grande – SP.

