

03ª Vara Cível do Foro de Praia Grande – SP

EDITAL DE LEILÃO e de intimação da executada **FRANCISCA DE ALBUQUERQUE DE SOUSA**, bem como do titular de domínio **ALVARO ALBUQUERQUE DE ARAÚJO**. A Dra. **Fernanda Henriques Goncalves Zoboli**, MMª. Juiz de Direito da 03ª Vara Cível do Foro de Praia Grande – SP, na forma da lei,

FAZ SABER, aos que o presente Edital de Leilão do bem, virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, que por este Juízo processam-se os autos da Execução de Título Extrajudicial - **Processo nº 1019831-51.2017.8.26.0477** em que **ROBERTO DE ASSIS FERREIRA PASSOS**, move em face da referida executada, e que foi designada a venda do bem descrito abaixo, de acordo com as regras expostas a seguir:

DO LEILÃO: Os lances serão captados por MEIO ELETRÔNICO através do Portal www.grupolance.com.br, o **LEILÃO ÚNICO** terá início no dia **17/03/2025 às 00h**, se estenderá em aberto para captação de lances e se encerrará no dia **19/05/2025 às 15h e 43min (ambas no horário de Brasília)**, sendo vendido o bem pelo maior lance ofertado, desde que igual ou acima de **50% 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 DO LEILÃO: O Leilão será conduzido pelo leiloeiro **Daniel Melo Cruz**, **JUCESP Nº 1125**, leiloeiro pelo Sistema **GRUPO LANCE** - www.grupolance.com.br, devidamente habilitado pelo TJ/SP.

DO LOCAL DO BEM: Rua Martins Fontes, 152, apto. 06, Edifício Verde Mar II, Tupi, CEP 11704-000, Praia Grande – SP.

DÉBITOS: 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, e 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 o pagamento do preço do bem arrematado, no prazo de até 24 horas após o encerramento do leilão através de guia de depósito judicial que será emitida e enviada por esse Leiloeiro através de e-mail em favor do Juízo responsável. O arrematante também deverá efetuar o pagamento da COMISSÃO no importe de 5% (cinco por cento) sobre o preço de arrematação ao Leiloeiro no prazo de até 24 horas após o encerramento do leilão. A comissão devida ao Leiloeiro não está incluída no valor do lance e não será devolvida, salvo se a arrematação for desfeita por determinação judicial ou por razões alheias à vontade do arrematante.

DO PARCELAMENTO: Os interessados em arrematar de forma parcelada poderão apresentar propostas nos termos do art. 895 do Código de Processo Civil. Em qualquer hipótese a oferta de pagamento deverá ser de pelo menos 25% (vinte e cinco por cento) do valor do lance à vista e o restante parcelado em até 30 (trinta) meses. A proposta de pagamento do lance à vista

sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado. O índice deverá ser apresentado pelo arrematante, nos termos do art. 895 § 2º 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, 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).

PENHORAS E DEMAIS ÔNUS: Com a venda nesta hasta/leilão, caso haja penhoras, arrestos, indisponibilidades e outros ônus que gravam a matrícula, **serão todos baixados/cancelados junto RGI local, pelo M.M. Juízo Comitente das hastas/leilão**, através de expedição de competente mandado de cancelamento, 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 pela Gestora Grupo Lance, no prazo estabelecido pelo artigo Art. 889 e seus incisos do CPC.

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: 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.

SUSTAÇÃO POR REMIÇÃO DA EXECUÇÃO/ACORDO: Se o(s) executado(s), após a apresentação do edital, pagar a dívida ou realizar acordo antes de alienado(s) o(s) bem(ns), ficará(ão) obrigado(s) a arcar com o ressarcimento de todas as despesas, devidamente comprovadas nos autos, especialmente, mas não limitando, a comissão 2,5% sobre o valor de avaliação do(s) bem(ns) ao Leiloeiro/Gestora, nos termos do art. 7º, § 3º da Resolução do CNJ 236/2016. O ressarcimento será devido somente pelo executado, com possibilidade de penhora do mesmo bem levado a praça, caso não seja pago o percentual devido.

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 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).

RELAÇÃO DO BEM: APARTAMENTO NÚMERO 6, localizado no primeiro pavimento ou andar térreo do Edifício Verde Mar, situado na Rua Um (lotes 5 e 6, da quadra 4, do Balneário Alvorada), nesta cidade, com a área construída de 45,93m², sendo 29,65m² de área útil de 16,28m² de área comum, correspondendo-lhe uma fração ideal equivalente a 16,52m² na totalidade do terreno, confrontando pela frente com o hall de circulação e apartamento 5, de um lado com o apartamento 8, de outro lado com o apartamento 4, e nos fundos com a área livre

lateral. **Contribuinte sob o nº 2.04.01.004.005.0006-1. Matriculado no CRI de Praia Grande sob o nº 144.999.** OBS: O presente bem possui o titular de domínio ALVARO ALBUQUERQUE DE ARAÚJO, porém a penhora recaiu sobre o imóvel, não apenas os direitos, nos termos do v. Acórdão de fls. 233/239 (conf.fls.349).

DESCRIÇÃO COMERCIAL: Apartamento, a.c 45,93m², a.ú 29,65m², Ed. Verde Mar, Praia Grande – SP.

ÔNUS: **AV.8** PENHORA expedida nestes autos. **AV.9** EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL – estes autos.

VALOR DA AVALIAÇÃO DO IMÓVEL: R\$ 140.000,00 (cento e quarenta mil reais) para mar/2024 (conf.fls.305).

VALOR ATUALIZADO DA AVALIAÇÃO DO BEM IMÓVEL: R\$ 143.980,85 (cento e quarenta e três mil, novecentos e oitenta reais, e oitenta e cinco centavos) para dez/2024 - que será atualizado conforme tabela prática monetária do 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 o presente edital, por extrato, afixado no átrio fórum no local de costume. Praia Grande – SP, 23 de janeiro de 2025.

Dra. Fernanda Henriques Goncalves Zoboli

MM^a. Juiz de Direito da 03^a Vara Cível do Foro de Praia Grande – SP.