

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

**EDITAL DE 1º E 2º LEILÃO** e de intimação do executado **LUIZ CARLOS BALDO KOZAK, MÁRCIA CRISTINA XAVIER KOZAK e RODRIGO REIS CRUDO**, bem como do titular de domínio, **ESTRUTURAL PYRAMIDE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, JORGE JOSE FERREIRA e VALERIA RIBEIRO**. O Dr. André Quintela Alves Rodrigues, MM. Juiz de Direito da 02ª Vara Cível do Foro 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 do Cumprimento de Sentença – **Processo nº 0012607-16.2016.8.26.0477-** em que **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO MÁRCIA DE FÁTIMA** 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 **05/09/2022 às 00h**, e terá **encerramento no dia 13/09/2022 às 13h e 44min**; não havendo lance superior ou igual ao da avaliação, seguir-se-á, sem interrupção, ao **2º Leilão**, que se estenderá em aberto para captação de lances e se encerrará em **06/10/2022 às 13h e 44min (ambas no horário de Brasília)**, sendo vendido o bem pelo maior lance ofertado, desde que igual ou acima de **60% do valor da avaliação atualizada**.

**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.

**DO CONDUTOR DO LEILÃO:** 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 Monteiro Lobato, nº 391, Apto. 102, Edifício Márcia de Fátima, Bairro Ocian, CEP: 11704-150, Praia Grande– SP.

**DÉBITOS:** Constan débitos desta ação no montante de **R\$ 133.136,68 (set/21)**; constam débitos tributários sobre o bem imóvel no montante de **R\$ 128.226,08 (ago/22)**. 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 subrogados 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 conterà, 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 remissão, 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 a arrematação, sendo dispensados demais assinaturas, 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: OS DIREITOS DE AQUISIÇÃO DOS DEVEDORES SOBRE O APARTAMENTO N° 102**, localizado no pavimento de cobertura, do Edifício Residencial Márcia de Fátima, Bloco III, situado na Rua Monteiro Lobato, n° 391, integrante de um conjunto residencial composto por 03 blocos, nesta cidade, possui a área útil de 151,2218m<sup>2</sup>, área de garagem, de 25,0000m<sup>2</sup>, área comum de 48,3636m<sup>2</sup>, área total de 224,5954m<sup>2</sup>, correspondendo-lhe tanto no terreno como nas demais coisas de uso comum a fração ideal de 1,2160% do todo, confrontando pela frente por onde tem sua porta de entrada, em linhas quebradas, com o corredor de circulação, os elevadores, duto, hall de escadarias, as escadarias, área de recuo que divide com o Residencial Otília Granado- Bloco II e o apartamento cobertura número 101, do lado direito, em linhas quebradas, com vista aérea para a área de recuo que divide com o remanescente do mesmo lote, do lado esquerdo, com vista aérea para a área de recuo que divide com o remanescente do mesmo lote, do lado esquerdo, com vista aérea para a área de recuo que divide com o Residencial Otília Granado- Bloco II e, nos fundos, em linhas quebradas, com vista aérea para a área de recuo dos fundos do prédio. Sendo de seu uso exclusivo uma área de depósito, localizada no mezanino, medindo 1,86 metro de frente para a sua porta de entrada com o corredor de circulação, igual medida nos fundos, onde tem vista aérea para a área de recuo que divide com o remanescente do mesmo lote, por 5,915 metros da frente aos fundos, de ambos os lados, confrontando de



quem da sua porta de entrada olha para a mesma, do lado direito, com o depósito do prédio e com o espaço vazio que divisa com o remanescente do mesmo lote e do lado esquerdo, com o depósito de uso exclusivo do apartamento cobertura número 101 do Residencial Márcia de Fátima- Bloco III, encerrando a área total de 11,00m<sup>2</sup>; e será também de seu uso exclusivo as vagas de garagem números 50 e 51, localizadas no pavimento térreo, assim descritas: vaga exclusiva número 50: medindo 2,50 metros de frente para a área de circulação de autos, igual medida nos fundos, que confronta com o corredor de circulação, por 5,00 metros da frente aos fundos, de ambos os lados, confrontando de quem da área de circulação de autos olha para a mesma, do lado direito, com a vaga coletiva de n° 49 e, do lado esquerdo, com o elevador, a vaga exclusiva de n° 51 e a área de circulação de autos; e a vaga exclusiva n° 51: medindo 5,00 metros de frente para a área de circulação de autos, igual medida nos fundos, que confronta com os elevadores e o vão livre, por 2,50 metros da frente aos fundos, que confronta com os elevadores e o vão livre, por 2,50 metros da frente aos fundos, de ambos os lados, confrontando de quem da área de circulação de autos olha para a mesma, do lado direito, com a vaga exclusiva de n° 50, e do lado esquerdo, com a vaga exclusiva de n° 52. As vagas já se encontram computadas na área do apartamento. **Cadastrado na Prefeitura sob o nº 205370031013102. Matriculado no 1º CRI de Praia Grande sob o nº 207.839.**

**ÔNUS:** Não consta ônus sobre a referida matrícula.

**VALOR DA AVALIAÇÃO DO BEM IMÓVEL: R\$ 660.030,41 (seiscentos e sessenta mil, trinta reais e quarenta e um centavos) para jul/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**, 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 efeitos de direito, será o presente edital, por extrato, afixado no átrio fórum no local de costume. Praia Grande, 2 de agosto de 2022.

**Dr. André Quintela Alves Rodrigues**

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

