

3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE PRAIA GRANDE/SP
3º OFÍCIO CÍVEL DA COMARCA DE PRAIA GRANDE/SP

EDITAL de Leilão Único de DIREITOS DECORRENTES DO CONTRATO PARTICULAR DE COMPROMISSO DE VENDA E COMPRA de bem imóvel e para intimação do executado/compromissário comprador ESPÓLIO DE MOACIR RODRIGUES DA SILVA, nos autos, devidamente representado e sucedido pelas suas herdeiras, ora executadas: **CAMILA RIBEIRO DA SILVA** (CPF/MF 358.545.508-57); **LUCIANA RIBEIRO DA SILVA** (CPF/MF 348.968.837-19); **MICHELE RIBEIRO DA SILVA** (CPF/MF 329.811.518-51); **MONIQUE RIBEIRO DA SILVA** (CPF/MF 429.342.638-86); da compromissária compradora MIRNA TERESINHA RIBEIRO (CPF/MF 093.501.758-51); do titular de domínio e promitente vendedora: OEIRAS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA (CNPJ/MF 54.317.144/0001-03), da credora fiscal PREFEITURA MUNICIPAL DE PRAIA GRANDE e demais interessados, expedido nos autos do **Cumprimento de Sentença** que lhe requer **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO TRIANON III** (CNPJ/MF 08.560.668/0001-03). – **Processo nº 0029294-10.2012.8.26.0477.**

A Dra. **Fernanda Henriques Gonçalves Zoboli**, Juíza de Direito da 3ª Vara Cível da Comarca de Praia Grande, Estado de São Paulo, na forma da lei, etc...

FAZ SABER que, com fundamento nos artigos 879 a 903 do CPC e regulamentado pelas Normas de Serviço da Corregedoria Geral de Justiça do TJ/SP, através da **FRAZÃO LEILÕES** (www.frazaoleiloes.com.br), portal de leilões eletrônicos, levará a público pregão de venda e arrematação **em leilão de etapa única com início no dia 23 de setembro de 2024, às 10h30min** e com **término no dia 21 de novembro de 2024, às 10h30min**, ocasião em que o bem será entregue a quem mais der, **não sendo aceito lance inferior a 50% do valor da avaliação atualizada** (Art. 891, parágrafo único do NCPD e decisão de fls. 529/533), do imóvel abaixo descrito, conforme condições de venda constantes no presente edital.

IMÓVEL: : DIREITOS DECORRENTES DO CONTRATO PARTICULAR DE COMPROMISSO DE VENDA E COMPRA sobre apartamento número 24, localizado no segundo pavimento-tipo do EDIFÍCIO RESIDENCIAL TRIANON III – BLOCO A, situado na Avenida São Domingos, número 724, esquina com a Rua Astrogilda Pinheiros Farneze, na Vila Caiçara, nesta cidade, com a área útil de 39,9151 m2, área de garagem de 9,8700 m2, área comum de 13,8355 m2, área construída de 63,6206 m2, e a fração ideal no terreno e nas demais coisas de uso comum equivalente a 1,8400%, confrontando pela frente, por onde tem sua porta de entrada, com o corredor de circulação, o duto e o apartamento número 23, do lado direito, divisa com o apartamento número 25, do lado esquerdo, com vista aérea para a área de recuo lateral do prédio, e nos fundos, com vista aérea para a área de recuo dos fundos do prédio, cabendo- lhe o direito ao uso de uma vaga na garagem coletiva do prédio, para guarda de automóvel de passeio, em lugar indeterminado, pela ordem de chegada. Contribuinte nº 2.07.05.020.142.2024 (conf. Certidão de Valor Venal). **Matrícula nº 133.515 do CRI da Comarca de Praia Grande/SP. Ocupado. 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.**

ÔNUS: Consta da referida matrícula, conforme **AV.01 (08/02/2022)**, a PENHORA EXEQUENDA. Há outra ação em andamento (processo nº 0004663-84.2021.8.26.0477 – 1ª Vara Cível da Comarca de Praia Grande) entre as mesmas partes para cobrança de quotas condominiais a partir de 02/02/2013.

OBS.: Consta dos autos, às fls. 78/87, CONTRATO PARTICULAR DE COMPROMISSO DE VENDA E COMPRA, entre a titular de domínio, o executado e Mirna Teresinha Ribeiro, não levado ao competente registro e objeto da presente execução. **Eventual necessidade de regularização perante os órgãos competentes será de responsabilidade do arrematante.**

DO VALOR DE AVALIAÇÃO: R\$ 211.120,04 (junho/2024 - valor atualizado conforme Tabela Prática do TJ/SP), valor que será atualizado à época da alienação.

DO VALOR MÍNIMO PARA A VENDA DO IMÓVEL: O valor mínimo para a venda do imóvel apregoado corresponderá a **50%** da avaliação atualizada.

LEILOEIRO: O leilão será conduzido pela Sra. Ana Claudia Carolina Campos Frazão, podendo se fazer substituir por Carlos Eduardo Luis Campos Frazão ou Carlos Alberto Fernando Santos Frazão, leiloeiros oficiais, inscritos na JUCESP sob os nºs 836, 751 e 203 e 836.

COMO PARTICIPAR: O interessado em participar da alienação judicial eletrônica deverá se cadastrar previamente no site www.frazaoleiloes.com.br. Durante a alienação, os lances deverão ser oferecidos diretamente no sistema do Leiloeiro, de modo a viabilizar a preservação do tempo real das ofertas. Sobrevindo novo lance nos três minutos antecedentes ao termo final da Alienação Judicial eletrônica, o horário (cronômetro) de fechamento do pregão será prorrogado por mais três minutos e sinalizado para que todos os usuários interessados tenham oportunidade de ofertar novos lances.

DÉBITO EXEQUENDO: R\$ 22.989,47 referente a ação exequenda e **R\$ 87.110,77** em relação ao processo nº 0004663-84.2021.8.26.0477 (03/05/2024 conf. fls. 538/541), valores que serão atualizados à época da alienação.

DÉBITOS IPTU: R\$ 96.366,48 (até 13/06/2024), valor que será atualizado à época da alienação.

OBRIGAÇÕES DO ARREMATANTE: Eventuais ônus sobre o imóvel e todas as providências e despesas relativas à transferência, tais como desocupação, ITBI, foro, laudêmio, taxas, alvarás, certidões, escrituras, registros e outras despesas pertinentes, oriundos de construção ou reformas não averbados no Órgão competente, inclusive débitos apurados junto ao INSS, correrão por conta do arrematante, *exceto eventuais débitos de IPTU, demais taxas e impostos, conforme o art. 130, "caput" e parágrafo único do CTN, bem como os débitos de condomínio (que possuem natureza "propter rem"), os quais ficam sub-rogados no preço da arrematação (art. 908, §1º, CPC), conforme decisão de fls. 529/533. Já eventual débito decorrente de hipoteca será extinto com a arrematação, nada sendo devido pelo arrematante, nos termos do Art. 1.499, VI, do Código Civil.*

CONDIÇÕES DE VENDA e PAGAMENTO: Será considerado arrematante aquele que der lance igual ou superior a **50%** do valor de avaliação. **O arrematante efetuará o pagamento à vista.** O depósito deve ser efetuado em até 24h (vinte e quatro horas) a contar do encerramento do leilão, através de guia de depósito judicial do Banco Brasil, (obtida através do site <https://portaldecustas.tjsp.jus.br/portaltjsp/login.jsp>). Decorrido o prazo sem que o arrematante tenha realizado o depósito do preço ou do sinal, tal informação será encaminhada ao MM. Juízo competente para a aplicação das medidas legais cabíveis.

DO PAGAMENTO PARCELADO: Cumprindo a previsão do artigo 891, parágrafo único e artigo 895 e parágrafos do CPC, poderão ser apresentadas propostas para o pagamento do lance de forma parcelada, sendo necessário sinal **igual ou superior a 25%** do valor do lance (o pagamento do sinal também será efetuado no prazo de até 24h (vinte e quatro horas) a contar do encerramento do leilão, através de guia de depósito judicial do Banco Brasil obtida no site <https://portaldecustas.tjsp.jus.br/portaltjsp/login.jsp>) e o saldo remanescente em até **30 parcelas corrigidas monetariamente por indexador apresentado pelo arrematante e garantido pela hipoteca do próprio bem**, ficando esta forma de pagamento sujeita a apreciação do MM. Juízo para validação, **caso não haja lance para pagamento à vista**, uma vez que este prefere ao lance para pagamento parcelado e, por isso, à partir do registro de um lance à vista não será admitida oferta de lance parcelado.

O lance parcelado deverá ser ofertado diretamente no site da Leiloeira Oficial (art. 22, parágrafo único da Resolução nº 236 do CNJ), prevalecendo o de maior valor (Art. 895, §8º, I, CPC).

ATRASO E INADIMPLEMENTO DAS PARCELAS: Em 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 e ocorrendo o inadimplemento poderá o exequente pedir a resolução da arrematação ou promover, em face do arrematante, a execução do valor devido, devendo ambos os pedidos ser formulados nos autos da execução em que se deu a arrematação (Art. 895, § 4º e 5º, I, CPC).

COMISSÃO DO LEILOEIRO OFICIAL: A comissão devida ao Leiloeiro será de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, não se incluindo no valor do lance. O depósito da comissão deverá ser realizado através de guia de depósito judicial do Banco Brasil obtida no site <https://portaldecustas.tjsp.jus.br/portaltjsp/login.jsp>, no prazo de até 01 (um) dia útil e seu levantamento será autorizado após a apreciação da idoneidade do lance pelo Juízo, nos termos do artigo 267 das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça.

REMIÇÃO DA EXECUÇÃO E ACORDO: Se a parte executada, após a publicação do presente edital, pagar a dívida antes de adjudicado ou alienado o bem, ou sendo firmado acordo entre as partes, deverá arcar com as despesas de divulgação assumidas pelo leiloeiro, nos termos art. 40 do Decreto 21.981/32. Contudo, caso a remição ou acordo ocorra **após a realização da alienação**, o Leiloeiro fará jus à comissão previamente fixada, conforme § 3º do artigo 7º da Resolução nº 236 do Conselho Nacional de Justiça de 13/07/2016.

FRAUDE: Aquele que tentar fraudar a arrematação ficará sujeito às penalidades do artigo 358 do Código Penal, além da reparação de danos na esfera cível (Artigos 186 e 927, CC).

DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS: Pessoalmente perante o Ofício Cível onde tramita a presente ação, no escritório da Leiloeira Oficial, localizado na Rua Hipódromo, 1141, sala 66, Centro Empresarial Santa Teresa, Mooca, São Paulo/SP, através do telefone (11) 3550-4066 ou pelo e-mail: contato@frazaoleiloes.com.br.

Fica o **EXECUTADO**, nos autos representado e sucedido pelas suas herdeiras, ora executadas: **MICHELE RIBEIRO DA SILVA; LUCIANA RIBEIRO DA SILVA; MONIQUE RIBEIRO DA SILVA; CAMILA RIBEIRO DA SILVA;** a compromissária compradora **MIRNA TERESINHA RIBEIRO;** o titular de domínio **OEIRAS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA;** a credora fiscal **PREFEITURA MUNICIPAL DE PRAIA GRANDE** e demais interessados, **INTIMADOS** das designações supra, bem como da penhora realizada em data de 06/10/2015 (cf. fls. 190), através da publicação deste EDITAL, nos termos do art. 274, parágrafo único art. 887, § 2º, §3º e § 5º e art. 889, parágrafo único, todos do Novo Código de Processo Civil, caso não sejam localizados para a intimação pessoal. Não consta dos autos haver recurso ou causa pendente de julgamento. Todas as regras e condições do Leilão estão disponíveis no Portal www.frazaoleiloes.com.br. Será o edital, afixado e publicado.

Praia Grande, 28 de agosto de 2024.

Eu, _____, Escrevente, digitei.

Eu, _____, Coordenador(a), subscrevi.

FERNANDA HENRIQUES GONÇALVES ZOBOLI
JUÍZA DE DIREITO