

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

EDITAL de Leilão Único de bem imóvel e para intimação da executada **NILDA ALEXANDRE** (CPF/MF 083.122.098-83) seu cônjuge se casada for, da titular de domínio **NICHOLAS CAPISTRANO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA** (CNPJ/MF 03.024.136/0001-20), na pessoa do socio **ANTONIO ALDENIZIO CAPISTRANO DE ALMEIDA** (CPF nº 100.943.378-45), da credora fiscal **PREFEITURA MUNICIPAL DE PRAIA GRANDE** e demais interessados, expedido nos autos da **Execução de Título Extrajudicial – Despesas Condominiais** que lhe requer **EDIFÍCIO RESIDENCIAL ZANI** (CNPJ/MF 21.613.842/0001-99) – **Processo nº 1013616-54.2020.8.26.0477**.

O Dr. **Yuri Cesar Serapião Soares Pereira**, Juiz 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 02 de julho de 2026, às 10h30min** e com **término no dia 03 de setembro de 2026, 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 NCP e decisão de fls. 312/316), do imóvel abaixo descrito, conforme condições de venda constantes no presente edital.

IMÓVEL: Apartamento número 12, localizado no primeiro andar ou primeiro pavimento tipo do EDIFÍCIO RESIDENCIAL ZANI, situado na Rua Dr. Ernesto Vergara, número 308, no Balneário Alvorada, nesta cidade, com a área útil de 66,9876 m², área comum de 29,6049 m², área total de 96,5925 m², e a fração ideal no terreno e nas demais coisas de uso comum equivalente a 2,7369% do todo, confrontando pela frente, por onde tem sua entrada, com o hall de circulação do pavimento, com poço do elevador de serviço, com o apartamento números 13, do lado esquerdo, de quem do hall de circulação do pavimento olha, com o apartamento número 11, do lado direito, em linhas quebradas, na mesma posição de observação, com a área de recuo lateral esquerda do edifício, e nos fundos com a área de recuo da frente do edifício, cabendo-lhe o direito ao uso de uma vaga no estacionamento coletivo do edifício, para a guarda de veículo de passeio de pequeno porte, pela ordem de chegada, em lugar indeterminado. Contribuinte nº 2.04.01.008.008.0012-9. Matrícula nº 169.205 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.

OBS: Consta as fls. 12/19, Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra celebrado entre a executada e a titular de domínio não levado ao competente registro, eventual regularização será de responsabilidade do arrematante.

ÔNUS: Consta da referida matrícula, conforme **Av. 01 (03/02/2022)** a PENHORA EXEQUENDA.

DO VALOR DE AVALIAÇÃO: **R\$ 396.141,82 (abril/2026 - 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 apregado 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\$ 75.180,66 (até 24/06/2025 – conf. fls. 306/307) valor que será atualizado à época da alienação.

DÉBITOS IPTU: R\$ 113.036,00 (até 31/03/2026), 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. 312/316. 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 Leiloeiro Oficial, localizado Rua Herval, 1052, Belenzinho, São Paulo/SP, através do telefone (11) 3550-4066 ou pelo e-mail: contato@frazaoleiloes.com.br.

Fica a **EXECUTADA NILDA ALEXANDRE**, seu cônjuge se casada for, a titular de domínio **NICHOLAS CAPISTRANO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA** na pessoa do socio **ANTONIO ALDENIZIO CAPISTRANO DE ALMEIDA**, a credora fiscal **PREFEITURA MUNICIPAL DE PRAIA GRANDE** e demais interessados, **INTIMADOS** das designações supra, bem como da penhora realizada em data de 06/12/2021 (conf. fls. 102/104), 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, 02 de abril de 2026.

Eu, _____, Escrevente, digitei.

Eu, _____, Coordenador(a), subscrevi.

YURI CESAR SERAPIAO SOARES PEREIRA
JUIZ DE DIREITO