

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 do executado **LUIZ CARLOS JARDIM** (CPF/MF 233.713.238-20); dos credores **EDSON FREITAS SILVA** (CPF/MF 264.436.028-54); **LUCILIA APARECIDA GONZALEZ DE MELLO** (CPF/MF 313.029.428-75); **CONDOMÍNIO PARQUE BALNEÁRIO CENTER** (CNPJ/MF 52.252.798/0001-62); **PREFEITURA MUNICIPAL DE PRAIA GRANDE** e demais interessados, expedido nos autos da **Ação de Alienação Judicial de Bens - Extinção de Condomínio** que lhe requer **JLVHFL EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S/A** (CNPJ/MF 17.771.282/0001-23) – **Processo nº 1001201-73.2019.8.26.0477**.

O Dr. **Fernando Leão Villas**, 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 24 de agosto de 2026, às 10h00min** e com **término no dia 22 de outubro de 2026, às 10h00min**, 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 NCPC e decisão de fls. 603/607), do imóvel abaixo descrito, conforme condições de venda constantes no presente edital.

IMÓVEL: LOTE DE TERRENO nº 07, da quadra nº 07, da VILA SÔNIA, situado à Rua Três (atual Rua Antônio Rodrigues dos Reis, nº 229, conforme Certidão de Valor Venal), no perímetro urbano desta comarca de Praia Grande. UM LOTE DE TERRENO, medindo 12,00 metros de frente para a referida rua, por 30,00 metros da frente aos fundos, encerrando a área total de 360,00 m², confrontando de um lado com o lote nº 06, de outro lado com os lotes nºs 13 e 14, e nos fundos com o lote nº 12. Contribuinte nº 2.03.33.007.007.0000 (conforme Certidão de Valor Venal). **Matrícula nº 39.205 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.**

BENFEITORIAS: Conforme laudo de avaliação (fls. 155/258), sobre referido terreno foram edificadas dois imóveis de uso residencial, possuindo 45m² cada e um imóvel de uso comercial – galpão de pequeno porte com 80m².

ÔNUS: Consta da referida matrícula, conforme **AV.09 (01/12/2015)** a PENHORA determinada nos autos da Ação de Execução Trabalhista – Processo nº 1047/2011 em trâmite perante a 1ª Vara do Trabalho de Cubatão/SP, requerida por EDSON FREITAS SILVA; conforme **AV.11 (31/08/2016)** a PENHORA de 50% do imóvel determinada nos autos da Ação de Execução Trabalhista – Processo nº 1712/11 em trâmite perante a 4ª Vara do Trabalho de Santos/SP, requerida por LUCILIA APARECIDA GONZALEZ DE MELLO e conforme **AV.12 (03/01/2017)** a PENHORA determinada nos autos da ação de Execução Civil – Processo nº 2788909 em trâmite perante a 7ª Vara Cível da Comarca de Santos/SP, requerida por CONDOMÍNIO PARQUE BALNEÁRIO CENTER.

DO VALOR DE AVALIAÇÃO: **R\$ 266.969,84 (maio/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.

DÉBITOS EXEQUENDO: R\$ 218.565,27 (até 02/06/2026 – Conforme fls. 722/724), valor que será atualizado à época da alienação.

DÉBITOS IPTU: R\$ 80.555,98 (até 13/10/2025), 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. 603/609. 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).

ATRASSO E INADIMPLENTO 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 na Rua Herval, 1052, Belenzinho, São Paulo/SP, CEP: 03062-000, através do telefone (11) 3550-4066 ou pelo e-mail: contato@frazaoleiloes.com.br.

Fica o **EXECUTADO LUIZ CARLOS JARDIM**, seu cônjuge se casado for, dos credores **EDSON FREITAS SILVA; LUCILIA APARECIDA GONZALEZ DE MELLO; CONDOMÍNIO PARQUE BALNEÁRIO CENTER; PREFEITURA MUNICIPAL DE PRAIA GRANDE** e demais interessados, **INTIMADOS** das designações supra, 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, 08 de junho de 2026.

Eu, _____, Escrevente, digitei.

Eu, _____, Coordenador(a), subscrevi.

FERNANDO LEÃO VILLAS
JUIZ DE DIREITO