EDITAL DE LEILÃO ELETRÔNICO – TJSP
PARA CONHECIMENTO DE INTERESSADOS E INTIMAÇÃO DO REQUERIDO

O Dr. Eduardo Hipolito Haddad, Excelentíssimo Senhor Doutor Juiz de Direito da 1ª Vara Cível do Foro da Comarca de Praia Grande do Estado de São Paulo, com fundamento nos artigos 882 a 903 do NCPC e Provimento CSM nº 1625/09 do TJ/SP, e ainda artigo 335, "caput", do Código Penal, faz saber a todos quantos este edital virem, dele tiverem conhecimento ou a quem possa interessar, que será realizado o leilão público, conduzido pela Leiloeira Pública Oficial Sra. Fabiana Goldhar Raicher, inscrita na JUCESP sob nº 1314, através do portal de leilões eletrônicos MÁXIMO LEILÕES (www.maximoleiloes.com.br), para venda dos bens abaixo descritos.

Para conhecimento de eventuais interessados na lide e intimação:

Processo: 1012094-26.2019.8.26.0477 – Execução de Título Extrajudicial – Despesas Condominiais.
Requerente: CONDOMÍNIO EDIFÍCIO JOSIR MENDES E JOSÉ FREIRE MENDES JUNIOR (CNPJ/MF sob nº 03.025.388/0001-73)
Requerida: ELZA SOARES MANOEL (CPF/MF nº 297.998.056-00).
Interessados: J. MENDES CONSTRUÇÕES E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. (CNPJ/MF sob nº 46.164.786/0001-83); Prefeitura da Estância Balneária de Praia Grande (CPNJ/MF sob nº 46.177.531/0001-55), SPU - Superintendência do Patrimônio da União (CNPJ nº 00.489.828/0031-70)

Data

1º Leilão com início no dia 15 de dezembro de 2026 às 15h00, e com término no dia 18 de dezembro de 2026 às 15h00, entregando-o a quem mais der valor igual ou superior ao da avaliação atualizada, ficando desde já designado o **2º Leilão com início no dia 18 de dezembro de 2026 às 15h01, e com término no dia 27 de janeiro de 2027 às 15h00**, caso não haja licitantes no 1º Leilão, ocasião em que o(s) bem(ns) serão entregues a quem mais der, não sendo aceito lance inferior a 60% (sessenta por cento) do valor da avaliação atualizada do bem abaixo descrito, conforme condições de venda constantes no presente edital.

BEM: DIREITOS QUITADOS DE COMPROMISSÁRIA COMPRADORA sobre o APARTAMENTO Nº 44, localizado no quarto andar ou quinto pavimento do BLOCO B – EDIFÍCIO JOSÉ FREIRE MENDES JR., situado na Rua Balneário Camboriú, nº 50, no Balneário Ipanema Guassu, nesta cidade, com a área útil de 53,87m², área comum de 35,45m², área total de 89,32m², com a fração ideal no terreno e nas demais coisas de uso comum de 0,849% do todo.

Matrícula nº 84.900 do Registro de Imóveis de Praia Grande/SP. Contribuinte: não consta na matrícula.

ÔNUS: PENHORA EXEQUENDA NÃO AVERBADA. Não foi possível verificar eventuais débitos a título de IPTU, tendo em vista a ausência do número de contribuinte.

CONSTA NO LAUDO DE AVALIAÇÃO: a unidade conta com 01 (uma) vaga de garagem rotativa, não demarcada, na garagem coletiva.

ENDEREÇO: Rua Balneário Camboriú, nº 50, apartamento nº 44, Bloco B, Edifício José Freire Mendes Junior, bairro Aviação, Praia Grande/SP, CEP 11702-740.

VALOR DE AVALIAÇÃO: R$ 266.658,54 (duzentos e sessenta e seis mil, seiscentos e cinquenta e oito reais e cinquenta e quatro centavos), em dezembro de 2025, conforme laudo às fls. 220/276.

VALOR DE AVALIAÇÃO ATUALIZADO: R$ 277.527,39 (duzentos e setenta e sete mil, quinhentos e vinte e sete reais e trinta e nove centavos) – novembro/2026. O valor de avaliação será atualizado à época das praças através do índice da Tabela Prática do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo para os débitos judiciais comuns.

VALOR DO DÉBITO DA DEMANDA: R$ 85.226,20 (oitenta e cinco mil, duzentos e vinte e seis reais e vinte centavos), em abril de 2025, conforme planilha às fls. 123/145.

OBSERVAÇÃO: fls. 281/282 *"eventuais débitos de IPTU ficarão sub-rogados no crédito e os débitos condominiais remanescentes, em razão de eventual insuficiência do valor da arrematação, ficarão por conta do executado até a data da arrematação do bem."*

DA VENDA: O(s) imóvel(is) serão vendidos em caráter "AD CORPUS" e 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; - que correrão por conta do(a) arrematante as despesas e os custos relativos à desmontagem, remoção, transporte e transferência patrimonial dos bens arrematados.

CONCURSO DE CREDORES E DEMAIS DISPOSIÇÕES: Os bens apregoados em leilão público serão adquiridos sem ônus para o comprador, sejam ele de natureza tributária (IPTU, Laudêmio e Foro), serão sub-rogados no valor da arrematação (art. 130, caput e parágrafo único, do CTN, c/c com o art. 908, § 1º, do CPC), ou seja, o imóvel será transferido ao arrematante livre de débitos e ônus anteriores à arrematação. Eventuais penhoras e hipotecas serão extintas com a arrematação (art. 1.499, VI, CC), ficando o arrematante livre das obrigações com esses credores. Exceto as custas relativas à transferência patrimonial do(s) bem(ns) arrematado(s) junto ao cartório de imóveis e órgãos competentes. Eventual regularização junto a prefeitura e ao cartório de registro de imóveis será de responsabilidade do(s) comprador(es).

COMO PARTICIPAR: O interessado em participar da alienação judicial eletrônica deverá se cadastrar previamente no site www.maximoleiloes.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 lanço 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.

OBRIGAÇÕES DO ARREMATANTE: Eventuais ônus sobre o imóvel e todas as providências e despesas relativas à transferência do bem, 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. O arrematante deverá ainda, assinar o auto de arrematação, conforme disposição do artigo 903, NCPC.

PAGAMENTO E CONDIÇÕES DE VENDA: O arrematante efetuará o pagamento à vista ou a prazo. 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 do Brasil, (obtida através do site www.bb.com.br).

DO LANCE PARCELADO: O interessado em adquirir o bem em prestações poderá ofertar **lance parcelado diretamente na plataforma www.maximoleiloes.com.br**, na opção própria e durante o período do leilão. Esse lance concorre em tempo real com os demais lances parcelados, sem necessidade de proposta escrita protocolada nos autos (art. 895, I e II, do CPC). O lance parcelado observará as seguintes condições:

a) **valor mínimo:** no 1º leilão, não inferior ao valor da avaliação atualizada; no 2º leilão, não inferior a 60% (sessenta por cento) do valor da avaliação atualizada;

b) **entrada:** pagamento à vista de, no mínimo, **25% (vinte e cinco por cento) do valor do lance**, por guia de depósito judicial, em até 24 (vinte e quatro) horas do encerramento do leilão (art. 895, § 1º, do CPC);

c) **saldo:** em até **30 (trinta) parcelas mensais e sucessivas**, corrigidas mensalmente pela Tabela Prática do E. TJSP, garantido por **hipoteca do próprio imóvel** (art. 895, §§ 1º e 2º, do CPC);

d) **comissão:** A comissão de 5% (cinco por cento) da Leiloeira Oficial incidirá sobre o valor total da arrematação, não integrando o valor do lance, e deverá ser paga integralmente à vista pelo arrematante, em até 24 (vinte e quatro) horas do encerramento do leilão, mediante depósito judicial vinculado aos autos do processo, em guia própria, nos termos da decisão de fls. 281/282.

Prevalência dos lances: o lance à vista sempre prevalecerá sobre o lance parcelado (art. 895, § 7º, do CPC). Entre lances parcelados, prevalecerá o de maior valor; em igualdade de condições, o formulado em primeiro lugar (art. 895, § 8º, do CPC). O lance parcelado vencedor ficará sujeito à homologação do MM. Juízo.

Inadimplemento: em caso de atraso no pagamento de qualquer parcela, incidirá multa de 10% (dez por cento) sobre a soma da parcela inadimplida com as vincendas (art. 895, § 4º, do CPC). O inadimplemento autoriza o exequente a pedir a resolução da arrematação ou

promover, nos próprios autos, a execução do valor devido (art. 895, § 5º, do CPC). Ao ofertar lance parcelado, o licitante declara ciência e concordância com essas condições.

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 DO LEILÃO COM SEU CRÉDITO: Caso o credor/autor opte por participar da hasta pública, na forma da lei em igualdade de condições, dispensando-se a exibição do preço, até o valor atualizado do débito da demanda processual, depositando o valor excedente no mesmo prazo.

DO USO DA PREFERÊNCIA: Nos termos do artigo 843, §§ 1º e 2º, do CPC, a quota-parte do coproprietário ou cônjuge alheio ao processo em questão, de acordo com a lei o mesmo terá a preferência na arrematação, devendo concorrer no leilão, em igualdade de condições, possibilitando a livre concorrência, realizará o pagamento proporcional dos valores, com exceção de sua cota parte pois já lhe pertence.

PAGAMENTO, COMISSÃO DO LEILOEIRO E RECIBO DE ARREMATAÇÃO: A arrematação far-se-á mediante pagamento do preço pelo arrematante, por meio de guia de depósito judicial vinculada aos autos do processo, no prazo de 24 (vinte e quatro) horas após o encerramento do leilão. A comissão devida à Leiloeira Oficial será de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, não incluída no valor do lance, devendo ser paga à vista pelo arrematante, mediante depósito judicial vinculado aos autos, em guia própria e separada daquela destinada ao pagamento do preço da arrematação, conforme expressamente determinado na decisão de fls. 281/282 e no artigo 267, §§ 1º e 2º, das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo (NSCGJ). Assinado o auto de arrematação a comissão será devida de maneira irretratável e irrevogável. Sobre o valor da arrematação, não se incluindo no valor do lanço (art. 7º da Resolução 236/2016 -CNJ). Eventual regularização perante a prefeitura e ao cartório de registro de imóveis será de responsabilidade do(s) comprador(es).

Em caso de acordo entre as partes, adjudicação, remissão ou pagamento integral da dívida, ocorridos após a entrega e publicação do edital, permanecerá devida ao Leiloeiro a comissão correspondente a **3% (três por cento)** sobre o valor da avaliação do bem, em razão dos

serviços efetivamente prestados, conforme entendimento consolidado pelo E. STJ no REsp nº 185.656/DF, 3ª Turma, Rel. Min. Ari Pargendler, DJU de 22/10/2001.

As propostas de arrematação protocoladas nos autos do processo não estarão isentas da comissão do leiloeiro. O pagamento da comissão da Leiloeira Oficial deverá ser realizado exclusivamente mediante depósito judicial vinculado aos autos do processo, em guia própria, observadas as determinações judiciais. O respectivo comprovante deverá ser encaminhado aos e-mails karina@maximoleiloes.com.br e walter@maximoleiloes.com.br, para fins de comprovação e comunicação nos autos.

DA VENDA DIRETA: Caso o bem imóvel descrito neste edital não receba nenhum lance, o referido bem será disponibilizado para venda direta pelo prazo de 90 (noventa) dias corridos, a contar do dia útil subsequente ao encerramento.

Durante este período, o leiloeiro oficial designado no edital ficará autorizado a receber propostas de compra, com valor não inferior ao lance mínimo estabelecido, garantindo-se a comissão do leiloeiro de 5% sobre o valor da venda.

DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS: Pessoalmente perante o Ofício Cível onde tramita a presente ação, no escritório do leiloeiro oficial, localizado na Av. das Nações Unidas, 12495 - 15º andar conjunto 1549, Torre Nações Unidas Brooklin, São Paulo - SP, 04578-000, através dos telefones (11) 92601-6033 | 93440-0400 | 99145-6033 ou pelos e-mails: karina@maximoleiloes.com.br e walter@maximoleiloes.com.br.

Ficam os **EXECUTADOS**, seu cônjuge se casado for, aos credores hipotecários e fiduciários caso tenha, demais exequentes interessados na alienação do bem e demais interessados, coproprietários, Prefeitura Municipal, tutores e curadores caso tenha, **INTIMADOS** das designações supra, 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 nos autos haver recurso ou causa pendente de julgamento. Todas as regras e condições do Leilão estão disponíveis no Portal www.maximoleiloes.com.br. Será o edital, afixado e publicado.

São Paulo, 18 de novembro de 2026.

Eu,_____, escrevente digitei.

Eu,_____, diretor(a) conferi e subscrevi.

_____

DR. EDUARDO HIPOLITO HADDAD