

EDITAL DE LEILÃO PARA CONHECIMENTO E INTIMAÇÃO DO(S) EXECUTADO(S) E INTERESSADO(S).

A(o) Doutor (a) THIAGO GONÇALVES ALVAREZ, M.M°. Juiz(a) de Direito da 3ª VARA CÍVEL DO FORO DE SÃO VICENTE/SP, nos termos dos arts. 879 e seguintes do Código de Processo Civil e Resolução 236/16 do Conselho Nacional de Justiça, faz saber a todos que será realizado Leilão Judicial Eletrônico do(s) bem(ns) abaixo descrito, que será(ão) vendido(s) no estado em que se encontra(m) e os lances serão captados, exclusivamente, conforme contido no presente edital e na plataforma eletrônica www.webleiloes.com.br.

PROCESSO Nº 1008013-88.2016.8.26.0590

AÇÃO: EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL - CONDOMÍNIO EM EDIFÍCIO

EXEQUENTE(s): CONDOMÍNIO EDIFÍCIO SÃO JORGE (CNPJ Nº 52.257.110/0001-37) - Advogado: Andreia de Aquino Freire Souza (OAB/SP Nº 288.670)

EXECUTADO(s): FÁTIMA APARECIDA ALBIERI (CNPJ/CPF Nº 127.531.768-50) E JOÃO LUIZ FREIRE CORREIA (CPF Nº 111.144.008-58) - Advogado: Ana Elisa de Paula Fonseca de Oliveira (OAB/SP Nº 321.350/SP),

TERCEIRO(s): PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO VICENTE (CNPJ/MF Nº 46.177.523/0001-09)

Consta nos autos haver recursos ou causas pendentes de julgamento: Não há recursos ou causas pendentes.

(BEM): Direitos que os executados possuem sobre o apartamento nº 102, do Edifício Residencial São Jorge, situado na Rua Floriano Peixoto, nº 44, na cidade e comarca de São Vicente. OBSERVAÇÃO: I - Conforme laudo de avaliação às fls. 359/374 dos autos, está localizado no perímetro urbano, com área construída de 22,20m2 e fração ideal de 9,54m2. Sendo um imóvel sem garagem para carro e moto e sem elevador". **Transcrição Imobiliária nº 41.089 do CRI de Santos. Contribuinte nº 15-00076-0073-00044-014.**

PROPRIEDADE OU DIREITOS: DIREITOS

Ônus: Nada consta na referida transcrição.

VALOR DE AVALIAÇÃO: R\$78.000,00 (setenta e oito mil reais) (JULHO/2021).

VALOR DE AVALIAÇÃO ATUALIZADO: R\$97.507,25 (noventa e cinco mil, cento e noventa e cinco reais e quarenta e três centavos) (05/2025), que será atualizado à época da alienação, conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP, no auto de arrematação.

DÉBITO EXEQUENDO: R\$43.834,72 (quarenta e três mil, oitocentos e trinta e quatro reais e setenta e dois centavos) (maio/2022).

1ª PRAÇA: De 25/07/2025 (14h00) até 30/07/2025 (14h00) valor igual ou superior ao da avaliação;

2ª PRAÇA: De 30/07/2025 (14h00) até 19/08/2025 (14h00) mínimo de 60% do valor de 1ª Praça.

HORÁRIO: Oficial de Brasília - Distrito Federal.

DO(S) CONDUTOR(ES): O leilão será conduzido pelo Leiloeiro Oficial Tiago Tessler*, e/ou na impossibilidade pelo Leiloeiro Oficial Leonardo Tessler Rocha.

IMPOSTOS, MULTAS E TAXAS: O município informa em manifestação às fls. 850/851, que os débitos inscritos em dívida ativa, bem como débitos de IPTU relativos ao exercício de 2024, perfazem o montante de RS 72.498,20 (Setenta e dois mil, quatrocentos e noventa e oito reais e vinte centavos). Necessária a intimação do órgão competente para que informe o valor atualizado da dívida.

DOS DÉBITOS: Nos termos das regras dos artigos 1.345, do Código Civil e do art. 908, § 1º, do Código de Processo Civil, o crédito exequendo se sub-roga no preço da arrematação, mas se o valor oferecido for inferior ao débito condominial em aberto na data da lavratura do auto, o novo adquirente responde pela dívida remanescente vencida, salvo manifestação expressa do condomínio, nestes autos, isentando o(a) arrematante da responsabilidade por dívidas condominiais anteriores ao ato de arrematação. O arrematante ficará responsável pelo pagamento dos débitos condominiais a partir da conclusão da arrematação, ou melhor, na data da lavratura e assinatura do auto respectivo, ainda que não imitado na posse do bem.

DO PAGAMENTO DO BEM - O arrematante deverá efetuar o pagamento do preço do bem arrematado, no prazo de até 24h (vinte e quatro horas) após o encerramento do leilão através de guia de depósito judicial em favor do Juízo responsável, sob pena de se desfazer a arrematação conforme art. 884, inciso IV, do Código de Processo Civil.

DA COMISSÃO: A comissão devida ao Leiloeiro será de **5% (cinco por cento)** sobre o valor da arrematação, não se incluindo no valor do lance (art. 7 da Resolução 236/2016 - CNJ), que será efetuada pelo arrematante no prazo de 24 horas da realização do leilão através de guia depósito JUDICIAL fornecida pelo próprio Leiloeiro Oficial. A comissão não está incluída no valor do lance e não será devolvida ao arrematante em nenhuma hipótese, salvo se a arrematação for desfeita por determinação judicial ou por razões alheias à sua vontade e, deduzidas as despesas incorridas.

DO LANCE PARCELADO - Os interessados poderão apresentar proposta para aquisição do bem penhorado de forma parcelada, até o início dos leilões, respeitado o pagamento de pelo menos **25% (vinte e cinco por cento)** do valor do lance à vista e o restante parcelado no máximo em **12 (doze) meses**, considerando o valor do imóvel no caso concreto, garantido por hipoteca do próprio bem mediante correção mensal pelo índice do E. TJ/SP. A apresentação do lance parcelado não suspende o leilão, e o pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre o parcelado, ainda que mais vultoso conforme art. 895, § 7º, CPC.

CONSIDERAÇÕES DO JUÍZO: **a)** em caso de proposta de aquisição de forma parcelada, o pagamento será garantido por hipoteca do próprio bem, considerando o valor do imóvel no caso concreto; **b)** os bens serão vendidos no estado de conservação em que se encontram, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas; **c)** os débitos pendentes que recaiam sobre o bem, inclusive os decorrentes de débitos fiscais e tributários conforme o artigo 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional, ficarão sub-rogados no preço da arrematação (NCPC, art. 908, § 1º); **d)** com relação aos débitos condominiais, em havendo saldo devedor remanescente, a responsabilidade recairá sobre o arrematante, à luz da natureza propter rem da obrigação, ainda que se tratem de parcelas vencidas antes da arrematação; **e)** o pagamento do lance e da comissão do leiloeiro deverá ser efetuado através de depósito judicial nos autos, cabendo ao gestor emitir as respectivas guias.

DAS PENALIDADES PELO DESCUMPRIMENTO DAS PROPOSTAS - 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.]

MULTA: Havendo desistência ou não pagamento, será fixada pelo MM. Juízo.

INTIMAÇÃO/PUBLICAÇÃO DO EDITAL: Este edital será publicado este com a antecedência mínima necessária, na rede mundial de computadores através no sítio eletrônico www.webleiloes.com.br, conforme previsto no art. 887, §2º, do Código de Processo Civil. Ficam a(s) partes, executado(s), cônjuge(s), credor(es) fiduciário(s)/hipotecário(s)/preferencial(is), coproprietário(s), promitente(s) comprador(es), senhorio(s) direto(s), usufrutuário(s), credor(es) com garantia real ou com penhora(s) anteriormente averbada(s), terceiros e demais interessados, que não seja(m) de qualquer modo parte na presente ação, INTIMADOS das presentes designações, por esta via editalícia, na pessoa de seus representantes ou caso não sejam localizados para a intimação pessoal, bem como da penhora realizada em **19/03/2021**, não podendo, de forma alguma, posteriormente, alegar ignorância do contido neste edital.

Será este edital, por extrato, afixado e publicado na forma da Lei, o que suprirá eventual insucesso nas notificações pessoais e dos respectivos patronos. Este edital será publicado, com a antecedência mínima necessária, na rede mundial de computadores.

Todas as regras e condições do Leilão estão disponíveis no Portal www.webleiloes.com.br, no Código de Processo Civil e Resolução nº 236 do CNJ.

São Paulo, 20 de maio de 2025.

Dr. (a) THIAGO GONÇALVES ALVAREZ
Juiz (a) de Direito