

1ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE PRAIA GRANDE/SP
1º OFÍCIO CÍVEL DA COMARCA DE PRAIA GRANDE/SP

EDITAL de 1º e 2º Leilão de DIREITOS SOBRE bem imóvel e para intimação dos executados **ESPÓLIO DE ANDERSON MILTON DE SOUZA** (CPF/MF 249.867.538-86), representado por sua inventariante e também executada **SANDRA GENI DA SILVA SOUZA** (CPF/MF 161.153.268-00), do titular de domínio **MAXCON EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA** (CNPJ/MF 73.039.893/0001-52), da credora fiscal **PREFEITURA MUNICIPAL DE PRAIA GRANDE** e demais interessados, expedido nos autos do **Cumprimento de Sentença – Despesas Condominiais** que lhe requer **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO MAX VI** (CNPJ/MF 13.172.612/0001-03) – **Processo nº 0015655-80.2016.8.26.0477**.

O Drº **Eduardo Ruivo Nicolau**, Juiz de Direito da 1ª Vara Cível da Comarca de Praia Grande, Estado de São Paulo, na forma da lei, etc...

FAZ SABER que, 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, através do **GESTOR JUDICIAL FRAZÃO LEILÕES** (www.frazaoleiloes.com.br), portal de leilões eletrônicos, levará a público pregão de venda e arrematação no **1º Leilão com início no dia 14 de dezembro de 2020, às 10h15min**, e com **término no dia 17 de dezembro de 2020, às 10h15min**, entregando-o a quem mais der valor igual ou superior ao da avaliação, ficando desde já designado o **2º Leilão com início no dia 17 de dezembro de 2020, às 10h15min** e com **término no dia 21 de janeiro de 2021, às 10h15min**, caso não haja licitantes no 1º Leilão, ocasião em que o bem será entregue a quem mais der, **não sendo aceito lance inferior a 60% do valor da avaliação atualizada** (Art. 891, parágrafo único do NCPC), do imóvel abaixo descrito, conforme condições de venda constantes no presente edital.

IMÓVEL: DIREITOS QUE OS EXECUTADOS POSSUEM SOBRE apartamento número 71, localizado no sétimo andar ou sétimo pavimento tipo do "EDIFÍCIO MAX VI", situado na Avenida Carlos Martiniano de Andrade Bittencourt, número 50, na planta suplementar da Vila Oceânica, nesta cidade, com a área útil de 78,9700m², área comum de 42,2746m, área bruta de 121,2446m², e a fração ideal no terreno e nas demais coisas de uso comum equivalente a 2,8568%, confrontando pela frente, em linha quebrada, com o hall de circulação, escadarias de acesso aos demais pavimentos e porta-corta fogo, do lado direito com o apartamento número 72, do lado esquerdo com a área de recuo lateral direita do edifício, fronteira ao lote número 113, e nos fundos com a área de recuo da frente do edifício, fronteira à Avenida Carlos Martiniano de Andrade Bittencourt; cabendo-lhe o direito ao uso de uma vaga indeterminada na garagem coletiva do edifício, pela ordem de chegada. Contribuinte nº 2.03.22.001.111.0071-7. **Matrícula nº 157.342 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 dos autos Às fls. 54 a PENHORA DE DIREITOS que os executados possuem sobre o imóvel e às fls. 83/95 manifestação da titular de domínio informando a venda do imóvel aos executados (instrumento particular de compromisso de venda e compra e não levado ao competente registro – fls. 85/90), bem como, a existência de ação de cobrança movida pela titular de domínio Maxcon Empreendimentos Imobiliários Ltda em face dos executados ante o inadimplemento do contrato – processo nº 0009244-84.2017.8.26.0447* em trâmite perante a 3ª Vara Cível da Comarca de Praia Grande. Atualmente o feito está em fase de cumprimento de sentença e o débito em fevereiro de 2020 perfazia a monta de R\$ 87.292,34* (*documentos anexos a este edital). Este débito será de responsabilidade do arrematante, tendo em vista que a penhora de fls. 54 recaiu sobre os direitos que os executados possuem sobre o imóvel.

DO VALOR MÍNIMO PARA VENDA DO IMÓVEL: No primeiro pregão, o valor mínimo para a venda do imóvel apregoado será o valor da avaliação judicial que corresponde a **R\$ 347.705,47 (Novembro/2020 – valor atualizado conforme Tabela Prática do TJ/SP)**, que será atualizada à época da alienação. No segundo pregão, o valor mínimo para a venda do imóvel corresponderá a **60% da avaliação atualizada**.

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

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\$ 95.796,77 (Maio/2020), valor que será atualizado à época da alienação.

DÉBITO IPTU: R\$ 72.006,94* ou R\$ 46.307,96* para pagamento à vista (*09/11/2020), valores que serão atualizados à época da alienação.

DÉBITO PERANTE O TITULAR DE DOMÍNIO: R\$ 87.292,34 (Fevereiro/2020), 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, os quais ficam sub-rogados no preço da arrematação. Já os débitos condominiais remanescentes, em razão de eventual insuficiência do valor da arrematação, ficarão por conta do executado até a data em que o arrematante for imitido na posse do imóvel (cf. decisão de fls. 109/110). Já o débito em aberto junto ao titular de domínio deverá ser suportado pelo arrematante, tendo em vista que a penhora de fls. 54 recaiu sobre os direitos que os executados possuem sobre o imóvel.**

CONDIÇÕES DE VENDA e PAGAMENTO: Será considerado arrematante aquele que der lance igual ou superior ao valor de avaliação (1º leilão) ou aquele que der lance igual ou superior a **60%** do valor de avaliação (2º leilão). **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 NCPD, poderão ser apresentadas propostas para o pagamento do lance de forma parcelada, sendo necessário sinal **igual ou superior a 25%** do valor do lance (pagamento através de guia de depósito judicial do Banco Brasil, obtida através do site (<https://portaldecustas.tjsp.jus.br/portaltjsp/login.jsp>) e o restante em até **30 parcelas**, com indexador de correção monetária 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. O lance parcelado deverá ser ofertado diretamente no site do Leiloeiro.**

COMISSÃO DO LEILOEIRO: 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 em juízo, 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 parágrafo único 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.

DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS: Pessoalmente perante o Ofício Cível onde tramita a presente ação, no escritório do leiloeiro oficial, localizado na Rua da Mooca, 3547, Mooca, São Paulo/SP, através do telefone (11) 3550-4066 ou pelo e-mail: contato@frazaoleiloes.com.br.

Ficam os **EXECUTADOS**, o titular de domínio **MAXCOM 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 16/10/2017, 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, 09 de novembro de 2020.

Eu, _____, Escrevente, digitei.

Eu, _____, Coordenador(a), subscrevi.

EDUARDO RUIVO NICOLAU
JUIZ DE DIREITO

EDITAL RESUMO DE LEILÃO JUDICIAL

LEILÃO JUDICIAL
Somente Online

1ª VC de PRAIA GRANDE/SP

Proc. nº 0015655-80.2016.8.26.0477

EXEQUENTE: COND. ED. MAX VI (CNPJ 13.172.612/0001-03)

EXECUTADO: ESPÓLIO DE ANDERSON MILTON DE SOUZA (CPF 249.867.538-86),
SANDRA GENI DA SILVA SOUZA (CPF 161.153.268-00)

INTERESSADOS: MAXCON EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA
(CNPJ 73.039.893/0001-52), PREFEITURA PRAIA GRANDE

Encerramento 1º Leilão: 17/12/2020 - 10h15 – Lance Mínimo: R\$ 347.705,47*

Encerramento 2º Leilão: 21/01/2021 - 10h15 – Lance Mínimo: R\$ 208.623,28*

***Os valores serão atualizados à época da alienação.**

DIREITOS SOBRE APTO 71 – ED. MAX VI – AV. CARLOS MARTINIANO
DE ANDRADE BITTENCOURT, Nº 50, PRAIA GRANDE/SP.

MATRÍCULA 157.342 - CRI PRAIA GRANDE/SP. CONSTA ÔNUS.

Leia o Edital Completo no site da leiloeira (Art. 887, § 2º, CPC).

Cadastre-se antecipadamente para participar do leilão online.

Rua da Mooca, 3547 – São Paulo/SP.

Ana Claudia Campos Frazão – leiloeira oficial – JUCESP 836.

Tel. 11-3550-4066 – www.Frazaoleiloes.com.br