

### 3ª Vara Cível do Foro da Comarca de Praia Grande/SP

**EDITAL DE LEILÃO ÚNICO** e de intimação da executada e depositária **MARIA APARECIDA GODINHO MEIRELLES (interditada)**, na pessoa de seu curador **ALESSANDRO CAROLLO GODINHO MEIRELLES**, inscrito no CPF/MF sob o nº 140.015.558-40; da promitente vendedora **NOVA PRAIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 02.034.891/0001-22; e do interessado **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO RESIDENCIAL E COMERCIAL ITABORAÍ**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 07.278.694/0001-72. O **Dr. Sergio Castresi de Souza Castro**, MM. Juiz de Direito da 3ª Vara Cível do Foro da Comarca de Praia Grande/SP, na forma da lei, **FAZ SABER**, aos que o presente Edital de Leilão Único do bem imóvel, virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, que por este Juízo processam-se os autos do **Cumprimento de Sentença** ajuizado por **EDIFÍCIO RESIDENCIAL E COMERCIAL ITABORAÍ** em face de **MARIA APARECIDA GODINHO MEIRELLES - Processo nº 1006442-04.2014.8.26.0477/01 - Controle nº 1574/2014**, e que foi designada a venda do bem descrito abaixo, de acordo com as regras expostas a seguir: **DO IMÓVEL** - O imóvel será vendido em caráter "AD CORPUS" e no estado em que se encontra, sem garantia, constituindo ônus da parte interessada verificar suas condições antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas. **DA PUBLICAÇÃO DO EDITAL** - O edital será publicado na rede mundial de computadores, no sítio do Leiloeiro [www.megaleiloes.com.br](http://www.megaleiloes.com.br), em conformidade com o disposto no art. 887, § 2º e § 3º, do CPC, inclusive as fotos e a descrição detalhada do imóvel a ser apregoado e, será afixado em local de costume e publicado em jornal de grande circulação. **DA VISITAÇÃO** - Os interessados em vistoriar o bem deverão enviar solicitação por escrito ao e-mail [visitacao@megaleiloes.com.br](mailto:visitacao@megaleiloes.com.br). Cumpre esclarecer que cabe ao responsável pela guarda do bem autorizar o ingresso dos interessados, sendo que a visitação nem sempre será possível, pois alguns bens estão em posse do executado. Independente da realização da visita, a arrematação será por conta e risco do interessado. **DO LEILÃO** - O Leilão será realizado por **MEIO ELETRÔNICO**, através do Portal [www.megaleiloes.com.br](http://www.megaleiloes.com.br), o **Leilão** terá início no **dia 04/12/2023 às 11:30 h** e se encerrará **dia 15/03/2024 às 11:30 h**, onde serão aceitos lances com no mínimo 80% (oitenta por cento) do valor da avaliação atualizada, por se tratar de imóvel de incapaz. **DO CONDUTOR DO LEILÃO** - O Leilão será conduzido pelo Leiloeiro Oficial Sr. Fernando José Cerello Gonçalves Pereira, matriculado na Junta Comercial do Estado de São Paulo - JUCESP sob o nº 844. **DO VALOR MÍNIMO DE VENDA DO BEM** - No **Leilão**, o valor mínimo para a venda do bem corresponderá a **80% (oitenta por cento)** do valor da avaliação judicial, que será atualizada até a data da alienação judicial. **DOS LANCES** - Os lances poderão ser ofertados pela Internet, através do Portal [www.megaleiloes.com.br](http://www.megaleiloes.com.br). **DOS DÉBITOS** - Eventuais ônus sobre o imóvel correrão por conta do arrematante, exceto eventuais débitos de IPTU/ITR e demais taxas e impostos que serão subrogados no valor da arrematação nos termos do Art. 130, "caput" e parágrafo único, do CTN, bem como os débitos de condomínio (*propter rem*) que também serão subrogados no preço da arrematação, conforme Artigo nº 908, § 1º, CPC. **DO PAGAMENTO** - 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. **DA PROPOSTA** - Os interessados na aquisição do bem de forma parcelada, deverão apresentar proposta Até o início do leilão os interessados poderão apresentar, diretamente em juízo, proposta de aquisição por preço não inferior a avaliação, observado o disposto no art. 895, do CPC, enviando de forma detalhada sua intenção no e-mail [proposta@megaleiloes.com.br](mailto:proposta@megaleiloes.com.br) (Art. 895, I e II, CPC). As referidas propostas serão apresentadas ao M.M Juízo respectivo, caso o leilão se encerre negativo. No entanto caso o leilão se encerre positivo, as propostas apresentadas serão desconsideradas, vez que o pagamento à vista prevalece sob o pagamento parcelado. Em resumo o interessado em adquirir o bem realizando o

pagamento à vista, deve confirmar o lance em leilão, já aquele que tem a intenção de realizar o pagamento de forma parcelada, deve enviar sua proposta por e-mail, ficando ciente das referidas condições do Artigo 895§ 7º, CPC. Por fim, a apresentação de proposta não suspende o leilão (Art. 895, § 6º, CPC), devendo a mesma ser analisada pelo M.M Juízo respectivo que decidirá pela opção mais vantajosa para a resolução da lide. **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; O inadimplemento autoriza o exequente a pedir a resolução da arrematação ou promover, em face do arrematante, a execução do valor devido, devendo ambos os pedidos serem formulados nos autos da execução em que se deu a arrematação (Art. 895, § 4º e 5º do CPC). **DA COMISSÃO** - O arrematante deverá pagar ao Leiloeiro, a título de comissão, o valor correspondente a **5% (cinco por cento)** sobre o preço de arrematação do imóvel. A comissão devida ao Leiloeiro 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 vontade do arrematante e, deduzidas as despesas incorridas. **DO PAGAMENTO DA COMISSÃO** - O pagamento da comissão do Leiloeiro deverá ser realizado em até 24h (vinte e quatro horas) a contar do encerramento do leilão, , através de guia de depósito, que ficará disponível no site do Leiloeiro ou será enviada por e-mail. **Todas as regras e condições do Leilão estão disponíveis no Portal [www.megaleiloes.com.br](http://www.megaleiloes.com.br), no Código de Processo Civil e Resolução nº 236 do CNJ.** Por qualquer motivo caso a intimação pessoal do executado não se realizar por meio de seus advogados ou pelo endereço constante dos autos, será intimado através do próprio edital de leilão nos termos do art. 889, I, do CPC. **RELAÇÃO DO BEM: MATRÍCULA Nº 156.217 DO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE PRAIA GRANDE/SP - IMÓVEL:** Apartamento número 701, localizado no sétimo pavimento tipo do Edifício Residencial e Comercial Itaboraí, situado na Rua Mario Guido Ferrazo, número 86, esquina com a Rua Oceânica Amábile, na Vila Oceânica Amábile, nesta cidade, com a área útil de 46,4997m<sup>2</sup>, área de garagem de 12,5000m<sup>2</sup>, área comum de 28,0366m<sup>2</sup>, área total de 87,0363m<sup>2</sup>, e a fração ideal no terreno e nas demais coisas de uso comum a 1,1503% do todo, confrontando pela frente, com o hall de circulação e área de recuo dos fundos do edifício, de quem do hall olha para o apartamento, à sua esquerda com vista para o lote 183, à direita com o apartamento número 702, nos fundos com a área de recuo lateral do edifício, fronteira à Rua Oceânica Amábile com a Rua Oceânica Amábile; cabendo-lhe o direito ao uso de uma vaga na garagem coletiva do edifício, pela ordem de chegada, em lugar indeterminado, para guarda de veículo de passeio, de pequeno porte, já computada na área do apartamento. **Consta na Av.01 desta matrícula** a penhora exequenda do imóvel desta matrícula, sendo nomeada depositária a executada. **Contribuinte nº 205210131810701.** Consta no site da Prefeitura de Praia Grande/SP débitos tributários no valor de R\$ 63.772,45 (07/08/2023). Consta as fls.472-477 dos autos que PEDRO BUENO DA SILVA, transferiu os direitos do imóvel a GENSERICO SCINTO e sua mulher MARIA SELMA DOS SANTOS SCINTO, com intermédio da proprietária NOVA PRAIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, e esses, transferiam os direitos sobre o bem a MARIA APARECIDA GODINHO MEIRELLES, na pessoa de seu representante legal ALESSANDRO CAROLLO GODINHO MEIRELLES. Consta as fls.42 dos autos que embora a unidade condominial esteja, formalmente, em nome de terceiro, tratando-se de débito gerado pelo próprio imóvel, de natureza "propter rem", é possível sua constrição na execução. **Valor da Avaliação do Imóvel: R\$ 174.456,53 (cento e setenta e quatro mil quatrocentos e cinquenta e seis reais e cinquenta e três centavos) para julho de 2023, que será atualizado até a data da alienação conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP.** Débito desta ação no valor de R\$ 103.894,44 (agosto/2023).

Praia Grande, 04 de setembro de 2023.

Eu, \_\_\_\_\_, diretora/diretor, conferi.

---

**Dr. Sergio Castresi de Souza Castro**  
**Juiz de Direito**