

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

EDITAL DE LEILÃO ÚNICO e de intimação dos executados e depositários **SIMONE KUHNE AZEVEDO**, inscrita no CPF/MF sob o nº 314.595.948-43 e **SERGIO HAMILTON COELHO**, inscrito no CPF/MF sob o nº 133.705.548-44; **bem como do credor fiduciário COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DO ESTADO DE SÃO PAULO – CDHU**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 47.865.597/0001-09; e **do interessado CONDOMINIO RESIDENCIAL ABAETE**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 15.473.604/0001-22. **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 da **Ação de Execução de Título Extrajudicial** ajuizada por **CONDOMINIO RESIDENCIAL ABAETE** em face de **SIMONE KUHNE AZEVEDO e outro - Processo nº 1017144-38.2016.8.26.0477 - Controle nº 3204/2016**, 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, 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. 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, o **Leilão** terá início no **dia 03/05/2024 às 11:00 h** e se encerrará **dia 03/07/2024 às 11:00 h**, onde serão aceitos lances com no mínimo 50% (cinquenta por cento) do valor da avaliação. **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 **50% (cinquenta 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. **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, até o início do leilão, o interessado poderá apresentar, diretamente em juízo, proposta de aquisição por preço não inferior à avaliação (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 será enviada por e-mail.

Todas as regras e condições do Leilão estão disponíveis no Portal 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: DIREITOS QUE OS EXECUTADOS POSSUEM DA MATRÍCULA Nº 118.527 DO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE PRAIA GRANDE/SP - IMÓVEL: apartamento número 33, localizado no segundo andar do Bloco J, integrante do Conjunto Residencial Abaeté, situado na Rua 09, esquina com as ruas Herbert de Souza e Julieta Azevedo Bonavides, o qual obedece ao número 79 da Rua Herbert de Souza, no Jardim Real – Segunda Gleba, nesta cidade, com a área real de uso privativo de 46,668m², área real de uso comum de 6,3606m², perfazendo uma área total de 53,0286m², e a fração ideal no terreno e nas demais coisas de uso comum de 0,625%, equivalente a 42,470m² do todo, confrontando pela frente com o hall de circulação e escadarias, pelo lado esquerdo com o apartamento 34, pelo lado direito com a área comum do condomínio, e nos fundos com a área de lazer de condomínio.

Consta no R.06 desta matrícula que o imóvel foi alienado fiduciariamente à COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTOS HABITACIONAL E URBANO DO ESTADO DE SÃO PAULO – CDHU.

Consta na Av.07 desta matrícula a penhora exequenda deste imóvel, sendo nomeada depositária a executada.

Contribuinte nº 2.08.13.028.0011133-0. Consta no site da Prefeitura de Praia Grande/SP débitos tributários no valor total de R\$ 2.124,97 (25/01/2024). Consta as fls.449 dos autos o saldo devedor da garantia fiduciária no valor de R\$ 62.389,74 (julho/2022).

Valor da Avaliação do Imóvel: R\$ 79.662,72 (setenta e nove mil seiscentos e sessenta e dois reais e setenta e dois centavos) atualizado para janeiro de 2024, que será atualizado até a data da alienação conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP. Débitos desta ação no valor de R\$ 60.408,70 (janeiro/2024).

Praia Grande, 29 de janeiro de 2024.

Eu, _____, diretor/diretora, conferi.

Dr. Sergio Castresi de Souza Castro
Juiz de Direito