

6^a VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE SÃO VICENTE/SP

O Dr. Artur Martinho de Oliveira Júnior, MM. Juiz de Direito da 6^a Vara Cível do Foro da Comarca de São Vicente/SP, comunica a todos que possam se interessar que será realizado leilão público conduzido pelo Leiloeiro Oficial EDUARDO JORDÃO BOYADJIAN, JUCESP nº 464, por meio do site www.leilaovip.com.br, com base nos termos deste EDITAL DE LEILÃO:

Processo nº: 0008237-67.2021.8.26.0590 - Execução de Título Extrajudicial - Duplicata

Exequente: CONDOMÍNIO EDIFÍCIO MAR DEL PLATA, CNPJ: 55.677.082/0001-03, na pessoa de seu representante legal;

Executado: BRÁULIO CESAR SPADA, CPF: 684.499.688-87;

Interessados:

- OCUPANTE DO IMÓVEL;
- PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO VICENTE/SP;
- UNIÃO FEDERAL - PRU;
- INCORPORADORA IMOBILIÁRIA INTEGRAL LIMITADA, CNPJ: 58.142.605/0001-05, por seu representante legal (proprietária);

1º Leilão

Início em 12/01/2026, às 11:15hs, e término em 15/01/2026, às 11:15hs.

 **LANCE MÍNIMO:** R\$ 492.933,47, atualizados pela Tabela Prática do TJ/SP, para novembro de 2025.

Caso não haja lance, seguirá sem interrupção ao:

2º Leilão

Início em 15/01/2026, às 11:16hs, e término em 05/02/2026, às 11:15hs.

 **LANCE MÍNIMO:** R\$ 345.053,42, correspondente a **70%** do valor da avaliação atualizada.

Descrição do Bem

DIREITOS POSSESSÓRIOS DO EXECUTADO SOBRE UM APARTAMENTO N.º 102, LOCALIZADO NO 12º PAVIMENTO DO EDIFÍCIO MAR DEL PLATA, SITUADO À AVENIDA ANTONIO RODRIGUES, N.º 288, NA CIDADE DE SÃO VICENTE/SP. possuindo área útil de 77,350m², área comum de 43,730m², área bruta de 121,080m² e fração ideal de 2,2727%, imóvel esse havido em maior proporção através da matrícula nº 111.151 de Serventia Predial de São Vicente, havido anteriormente através da matrícula 111.149 da mesma serventia.

Informação do Laudo de Avaliação (fls. 173/213): O imóvel em questão, está situado à Av. Antônio Rodrigues, nº 288, apto 102, 10º andar ou 11º pavimento do Edifício Mar Del Plata, área insular de São Vicente/SP. O imóvel é um apartamento, contendo 2 quartos, sendo 1 (uma) suíte, banheiro social, sala, cozinha e área de serviço; possui um barzinho de madeira que divide os ambientes; da sala/ cozinha; todas as unidades têm direito a uma vaga de garagem, coletiva, coberta, no subsolo. Trata-se de unidade de padrão construtivo bom, com características e uso estritamente residencial, seguindo a classificação do trabalho "Edificações - Valores de Venda - IBAPE/SP".

Matrícula: 111.151 do Cartório Registro de Imóveis de São Vicente/SP.

ÔNUS: A PENHORA do bem encontra-se às fls. 130 dos autos.

CONTRIBUINTE nº: 15-00072-0079-00288-075; Conforme fl. 245 dos autos, **há débitos fiscais** no valor total de R\$ 40.947,78 em março de 2024; e Conforme fls. 360/362 **há débitos referentes** a SPU/SP no valor total de R\$ 1.686,53 em setembro 2025. **DEPOSITÁRIOS:** O executado.

Avaliação: R\$ 449.457,38, em novembro de 2023.

Débito da ação: R\$ 80.591,20, em abril de 2024, a ser atualizado até a data da arrematação.

1

Obrigações e débitos

Verificação de condições do bem

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 a alienação.

Transferência do bem

As despesas e os custos relativos à sua transferência patrimonial, correrão por conta do arrematante

Hipoteca e penhoras

A hipoteca e as penhoras serão extintas com a arrematação, de modo que o arrematante não será obrigado a pagar nenhum valor referente a elas

Pendências

O arrematante arcará com os débitos pendentes que recaiam sobre o imóvel, inclusive o condomínio, caso o valor da arrematação não seja suficiente para quitá-lo, respondendo por eventuais diferenças (art. 1.345 CC), salvo disposição em contrário.

IPTU, taxas e impostos

Serão sub-rogados no valor da arrematação nos termos do art. 130, “caput” e parágrafo único, do CTN.

2

Publicação do Edital e Leiloeiro

O edital, com fotos e a descrição detalhada do bem a ser apregoado, será publicado na rede mundial de computadores, no portal www.leilaovip.com.br (art. 887, §2º, do CPC, local em que os lances serão ofertados e será conduzido pelo Leiloeiro Oficial. **Sr. Eduardo Jordão Boyadjian**, matriculado na JUCESP nº 464, na MODALIDADE ELETRÔNICA

3

Pagamento da Arrematação

3

O pagamento da arrematação pode ser feito das seguintes formas:



À vista



Parcelado



Por crédito

a) À vista: Em até 24hs após o encerramento do leilão, através de guia de depósito judicial emitida pelo Leiloeiro e enviada por e-mail ao arrematante.

b) Parcelado (art. 895, CPC): Os interessados em adquirir os bens em prestações deverão ofertar lance diretamente na página do leilão, selecionando a opção “PARCELADO”, o lance deverá respeitar o pagamento mínimo do sinal de 25% (vinte e cinco por cento), que deverá ser pago em até 24h (vinte e quatro horas), a contar do recebimento da guia pelo arrematante, e, o saldo remanescente poderá ser pago em até 30 (trinta) parcelas mensais, iguais e consecutivas, todas devidamente corrigidas pelo índice da tabela prática do TJSP.

O pagamento das parcelas deverá ser realizado diretamente pelo arrematante por meio de guia de depósito judicial vinculada à conta judicial do processo, o arrematante também deverá comprovar os respectivos pagamentos nos autos.

O próprio bem servirá de garantia de pagamento, ficando gravado com hipoteca judicial.

Encerrado o leilão com o último lance vencedor na modalidade “PARCELADO”, independentemente de disputa de lances ou lance único, o resultado será submetido ao juízo para análise de conveniência e viabilidade do lance parcelado ao respectivo processo.

c) Pelos Créditos (art. 892, §1º, CPC): Se o exequente arrematar os bens e for o único credor, não é obrigado a exibir o preço. Porém, se o valor do bem exceder ao seu crédito, deve depositar a diferença, em até 3 dias, sob pena de tornar sem efeito a arrematação.

Comissão e Pagamento

Valor da comissão do Leiloeiro: A comissão será de **5%** sobre o valor da arrematação, no prazo de 24hs após o encerramento do leilão, que não está incluído no valor do lance, por meio de **boleto bancário**.

Acordo ou remição: Na hipótese de acordo ou remição após a alienação, o Leiloeiro fará jus à comissão de 5% sobre o valor da arrematação. (art. 7º, § 3º da Res. CNJ nº 236/2016).

Falta de pagamento



Atraso no pagamento: O não pagamento do preço do bem arrematado e da comissão do Leiloeiro, no prazo aqui estipulado, configurará desistência ou arrependimento por parte do arrematante



Consequências: Nestes casos, o arrematante pode ser impedido de participar de novos leilões judiciais (art. 897, CPC), e obrigado a pagar o valor estabelecido de comissão ao Leiloeiro.

Conhecimento sobre o Leilão

Para os fins do art. 889 do CPC, as partes, seus cônjuges ou companheiros, e interessados informados no início (ou não), ficam cientes deste Edital e não poderão alegar desconhecimento diante de sua publicidade no site informado.

Regras e condições: Todas as regras e condições gerais de venda do bem e do Leilão estão disponíveis no site www.leilaovip.com.br.

① Observações

- **Regras do leilão:** Este certame é regido pelas normas e penas previstas no Código de Processo Civil, Código Penal, Resolução CNJ nº 236/2016, Decreto nº 16.548/1932 e demais normas aplicáveis, em especial, quanto à inadimplência, desistência, tentativa de impedir ou atrapalhar o certame e reparação de danos.
- **Pendências:** Não constam nos autos informações sobre outros débitos, recursos ou causas pendentes de julgamento sobre o bem móvel penhorado até a presente data.

Eu,

, diretor(a), conferi.



São Paulo/SP, 21 de novembro de 2025.

Dr. Artur Martinho de Oliveira Júnior

Juiz de Direito