

**1ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE PRAIA GRANDE/SP**

O **Dr. Eduardo Hipolito Haddad**, MM. Juiz de Direito da 1ª Vara Cível do Foro da Comarca de Praia Grande/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](http://www.leilaovip.com.br), com base nos termos deste **EDITAL DE LEILÃO**:

**Processo nº: 1019488-89.2016.8.26.0477** – Execução de Título Extrajudicial.

**Exequente: CONDOMÍNIO EDIFÍCIO FLORIDA STAR**, CNPJ: 57.738.908/0001-04, na pessoa de seu representante legal;

**Executado:**

- **JOÃO PEDRO CALHEIROS RIBEIRO FERREIRA**, CPF: 127.643.798-62;

**Interessados:**

- **OCUPANTE DO IMÓVEL;**
- **PREFEITURA DE PRAIA GRANDE/SP;**
- **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL – CEF** (credor fiduciário);
- **EMPRESA GESTORA DE ATIVOS – EMGEA** (cessionária do crédito fiduciário);
- **1ª VARA DO TRABALHO DO FORO DA COMARCA DE COTIA/SP**, processo nº 0025600-90.2006.5.02.0241;
- **1ª VARA DO FORO DA COMARCA DE MONGAGUÁ/SP**, processo nº 0006539-63.2014.8.26.0366;

**1º Leilão**

Início em 03/06/2025, às 12:45hs, e término em 06/06/2025, às 12:45hs.



**LANCE MÍNIMO:** R\$ 402.515,68, atualizados pela Tabela Prática TJ/SP, para abril de 2025.

Caso não haja lance, seguirá sem interrupção ao:

**2º Leilão**

Início em 06/06/2025, às 12:46hs, e término em 27/06/2025, às 12:45hs.



**LANCE MÍNIMO:** R\$ 241.509,41, correspondente a **60%** do valor da avaliação atualizada.

**Descrição do Bem:**

**OS DIREITOS AQUISITIVOS PROVENIENTES DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA (R. 07) QUE O EXECUTADO POSSUI SOBRE O APARTAMENTO Nº 43, LOCALIZADO NO 4º ANDAR OU 6º PAVIMENTO (AV. 01) DO EDIFÍCIO FLÓRIDA STAR,** situado na avenida Presidente Castelo Branco, nº 18.640, esquina com a rua dos Miosótis, no Balneário Flórida, 1ª Gleba, nesta cidade, com a área útil de 106,68m², área comum de 32,48m², área total de 139,16m², e a fração ideal no terreno e nas demais coisas de uso comum de 1,65%, cabendo-lhe o direito ao uso de uma vaga na garagem coletiva do edifício, em local indeterminado, para guarda de um veículo de porte médio.

**Informações do Laudo de Avaliação (fl. 117-127)**

**Matrícula nº:** 74.491 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Praia Grande/SP.

**ÔNUS:** A **PENHORA** do bem encontra-se às fls. 113-114 dos autos, bem como na AV. 08 da matrícula. Consta, no R. 07, que o referido bem imóvel foi dado em garantia de **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** em favor da CAIXA ECONÔMICA FEDERAL – CEF. Consta, na AV. 10, **PENHORA** derivada dos autos do processo nº 0025600-90.2006.5.02.0241, que tramita na 1ª Vara do Trabalho do Foro da Comarca de Cotia/SP. Conforme informação apresentada pela EMPRESA GESTORA DE ATIVOS – EMEGEA em petição de fls. 589-593, a CAIXA ECONÔMICA FEDERAL – CEF, cedeu os créditos imobiliários a empresa, passando a figurar como Credora Fiduciária. Consta na fl. 710-721 demonstrativo de débito apresentado pela EMPRESA GESTORA DE ATIVOS – EMEGEA, referente a **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA**, podendo-se identificar que as parcelas vincendas totalizam o valor de R\$ 180.309,17, atualizado até novembro de 2020, podendo serem cobradas do arrematante, nos termos da decisão de fls. 442-443. Consta nas fls. 800-891 manifestação da parte exequente referente a débito da parte executada no

processo nº 0006539-63.2014.8.26.0366, em trâmite na 1ª Vara Cível do Foro da Comarca de Mongaguá/SP, atualizado pela parte exequente no valor total de R\$ 31.605,34, em abril de 2024.

**CONTRIBUINTE nº:** 2 09 02 022 001 0043-1 (AV. 02); Em pesquisa realizada em 24 de abril de 2025, foram identificados **débitos fiscais** no valor total de R\$ 196.203,00.

**DEPOSITÁRIO:** O atual possuidor do bem.

**Avaliação:** R\$ 280.000,00, em julho de 2018, fl. 129.

**Débito da ação:** R\$ 305.581,94 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](http://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

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.

ⓘ **Observação:** o pagamento à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado.

**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.

4

## 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 depósito judicial.

**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).

5

## 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.

6

## 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](http://www.leilaovip.com.br).

### ⚠ 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 imóvel penhorado até a presente data.

Eu,

, diretor(a), conferi.



Praia Grande/SP, 24 de abril de 2025.

**Dr. Eduardo Hipolito Haddad**

Juiz de Direito