

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

O Dr. Eduardo Hipolito Haddad, MM. Juiz de Direito da 1ª Vara Cível do Foro 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, com base nos termos deste **EDITAL DE LEILÃO**:

PROCESSO nº: 0011384-67.2012.8.26.0477 – Monitória

EXEQUENTE:

- **LAERCIO ANTONIO DA SILVA**, CPF: 028.565.518-31;

EXECUTADOS:

- **WASHINGTON PASTORE LIBERATI**, CPF: 450.916.928-00;

INTERESSADOS:

- **SONIA PASTORE LIBERATI**, CPF: 860.773.768-68 (coproprietária);
- **OCUPANTE DO IMÓVEL**;
- **PREFEITURA MUNICIPAL DE PRAIA GRANDE/SP**
- **1ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE PRAIA GRANDE/SP**, processo nº 477.01.2006.003095-2;

1º Leilão

Início em 24/11/2025, às 15:45hs, e término em 27/11/2025, às 15:45hs.



LANCE MÍNIMO: R\$ 986.617,28, atualizado pela Tabela Prática do TJ/SP, para outubro de 2025.

Caso não haja lance, seguirá sem interrupção ao:

2º Leilão

Início em 27/11/2025, às 15:46hs, e término em 17/12/2025, às 15:45hs.



LANCE MÍNIMO: R\$ 789.293,83, correspondente a **80%** do valor da avaliação atualizada, aplicando-se a depreciação de 60% apenas sobre a cota parte dos executados, resguardando o direito dos coproprietários conforme art. 843, § 2º do CPC.

Descrição do Bem

LOTE DE TERRENO Nº 23, DA QUADRA 25, DO LOTEAMENTO DENOMINADO BALNEÁRIO MARAMBAIA, SITUADO À RUA MATHILDA DE AZEVEDO SETUBAL, NO PERÍMETRO URBANO DESTA COMARCA, medindo 9,65 metros de frente em linha diagonal para a referida rua, 28,90 metros da frente aos fundos do lado que divide com o lote nº 22, 32,50 metros da frente aos fundos do lado que divide com o lote nº 24, e nos fundos onde mete 9,00 metros confronta com o lote nº 21, todos da mesma quadra, encerrando a área de 276,30m².

Informações do Laudo de Avaliação (fls. 148-185): Trata-se de um sobrado tipo padrão médio com idade aparente de 40 (quarenta) anos e estado de conservação necessitando de reparos de simples a importantes por apresentar deterioração nos revestimentos de paredes tetos e piso, fissuras generalizadas, infiltração de água nas paredes e lajes e desgaste das instalações elétricas e hidráulicas. O imóvel é composto por sala de estar, sala de jantar, terraço, cozinha, despensa, lavanderia, banheiro social, quatro suítes e edícula nos fundos. A edícula, também com dois pavimentos, possui dois salões, um dormitório e um banheiro. Deve-se ressaltar que a matrícula nº 31.307 do Registro de Imóveis de Praia Grande (fls. 84) refere-se ao lote 23 da quadra 25 do loteamento Balneário Marambaia, cuja área de terreno é de 276,30 metros quadrados; porém, foi constatado que o sobrado foi edificado sobre os lotes 23 e 24 da quadra 25 do loteamento Balneário Marambaia (conforme espelho de IPTU presente no anexo 2), cuja área de terreno é de 584,30 metros quadrados e a área construída é de 362,23 metros quadrados. Portanto, para a avaliação do imóvel, foi considerada a área constante no espelho do IPTU.

Matrícula n.º: 31.307 do Cartório de Registro de Imóveis de Praia Grande/SP.

ÔNUS: A **PENHORA** do bem encontra-se às fls. 97-98 dos autos, bem como na **AV. 05**, da matrícula. Consta na **AV. 04, PENHORA** derivado dos autos nº 477.01.2006.003095-2 da 1ª Vara Cível de Praia Grande/SP.

CONTRIBUINTE: 107080250230000-1; Não foi possível apurar a existência de débitos fiscais sobre o bem, sendo ônus do arrematante as buscas diretamente nos órgãos competentes.

DEPOSITÁRIO: Laercio Antonio da Silva, CPF nº 028.565.518-31 (fls. 265).

Avaliação: R\$ 697.000,00, em julho de 2019.

Débito da ação: 186.599,54, para agosto de 2020 a ser atualizado até a data de arrematação.

Obrigações e débitos

1

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

Eventuais débitos de IPTU ficarão por conta do executado até a data da arrematação do bem, e 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

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.

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 arrendimento 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.

 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 outubro de 2025.

Dr. Eduardo Hipolito Haddad

Juiz de Direito