

LEILÃO JUDICIAL - EDITAL DE 1ª E 2ª PRAÇA DE LEILÃO E DE INTIMAÇÃO

Edital de 1ª e 2ª Praça de leilão sobre bem imóvel e de intimação da executada **FERNANDA DE BRITO PROQUE, CPF 287.799.538-08**, demais interessados, PREFEITURA DA ESTÂNCIA BALNEÁRIA DE MONGAGUÁ, CNPJ 46.578.506/0001-83, COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DO ESTADO DE SÃO PAULO – CDHU CNPJ 47.865.597/0001-09 e a quem mais possa interessar, expedido nos autos do **EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL (DESPESAS CONDOMINIAIS)**, Processo nº 1001693-39.2021.8.26.0366, movido por **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO ANCHIETA E NOBREGA I, CNPJ 71.556.328/0001-37**.

O **Dr. Lucas Costa Patto dos Santos**, MM. Juiz de Direito da 1ª Vara do Foro de Mongaguá, do Estado de São Paulo, na forma da lei, nos termos do Art. 881, § 1º, CPC, FAZ SABER que levará a leilão o bem abaixo descrito, através do sítio de leilões *on-line* Leilão Net, hospedado na rede mundial de computadores (internet) em <https://www.leilaonet.com.br>, que será conduzido pelo Leiloeiro Oficial, Sr. Leonardo Vieira Amaral, JUCESP nº 1010, de acordo com as regras expostas a seguir:

DOS LEILÕES: O 1º leilão terá início no dia 08/12/2026 às 16:00h e se encerrará no dia 11/12/2026 às 16:00h, onde somente serão aceitos lances iguais ou superiores ao valor da avaliação; não havendo oferta, seguir-se-á sem interrupção o 2º leilão, que terá início no dia 11/12/2026 às 16h01min e se encerrará no dia 22/01/2027 às 16:00h, (horários de Brasília/DF).

DA IMPOSSIBILIDADE DE FINALIZAÇÃO NO PRAZO PREVISTO: Caso seja identificada ocorrência técnica que impeça a regular finalização do leilão, o seu encerramento será automaticamente prorrogado para o primeiro dia útil subsequente, no mesmo horário estabelecido neste edital, independentemente de nova publicação, nos termos do art. 900 do CPC. Permanecerão válidos todos os lances já ofertados, sendo a continuidade da disputa restrita aos usuários previamente habilitados.

DAS CONDIÇÕES DE VENDA: O bem será vendido em caráter *ad corpus* e no estado e conservação em que se encontra, sendo considerado arrematante aquele que der lance igual ou superior ao valor da avaliação em primeiro leilão; ou aquele que der lance de valor igual ou superior a 60% (sessenta por cento) do valor da avaliação em segundo leilão. Não havendo propostas para pagamento à vista, o interessado em adquirir o bem em prestações, deverá apresentar proposta por escrito, antes do início de cada leilão, com sinal não inferior a 25% (vinte e cinco por cento) do valor da proposta, e o saldo (restante) em até 12 (doze) meses, indicando, ainda, o prazo, a modalidade, o indexador de correção monetária e as condições de pagamento do saldo, garantido por caução idônea, por hipoteca do próprio bem, prevalecendo sempre a proposta de maior valor, que estarão sujeitas à conferência do leiloeiro e posteriormente apresentada nos autos para apreciação pelo MM. Juízo da causa. No 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. A apresentação de proposta não suspende o leilão **A arrematação nos termos do Art. 895, CPC, será apreciada pelo juízo somente quando não houver lance(s) para pagamento à vista no portal do Leiloeiro.**

DA RESPONSABILIDADE DO ARREMATANTE: O bem será alienado no estado de conservação em que se encontra, sendo a verificação de documental, de gravames, de credores e de área de responsabilidade do arrematante, que será responsável pela eventual regularização que se faça necessária. Os atos necessários para a expedição de carta de arrematação, registro, ITBI, imissão na posse e demais providências serão de responsabilidade do arrematante (Art. 901, “caput”, § 1º e § 2º e Art. 903 do NCPC). Em caso de inadimplemento, tal informação será encaminhada ao MM. Juízo competente para a aplicação das medidas legais cabíveis.

DAS CONDIÇÕES DE PAGAMENTO (ARREMATÇÃO E COMISSÃO): O arrematante deverá pagar o valor do lance, mais 5% (cinco por cento) a título de comissão do Leiloeiro, calculado sobre o valor da arrematação, diretamente ao Leiloeiro (Art. 7º da Resolução 236/2016 do CNJ c/c Art. 24, Parágrafo Único do Decreto 21.981/1932). O pagamento do valor da arrematação e da comissão devem ser realizados em até 24hs (vinte e quatro horas) a contar do encerramento do leilão, através de G.D.J. em favor do juízo (arrematação) e de depósito (comissão) na c/c nº 15.929-9, Ag: 6472, Banco Itaú. A comissão não será devolvida em nenhuma hipótese, salvo se a arrematação for desfeita por determinação judicial e deduzidas as despesas incorridas.

DA RESPONSABILIDADE SOBRE O LANCE: Salvo as situações previstas no art. 903 do CPC, em hipótese alguma será permitida a desistência da arrematação. O caso de não pagamento do valor do bem arrematado, e da comissão devida à do leiloeiro no prazo estipulado, pode configurar fraude em leilão (artigo 358 do Código Penal). Neste caso, o participante responderá civil e criminalmente, ficando ainda obrigado a pagar a comissão de 5% (cinco por cento) do lance ofertado em favor do leiloeiro oficial, a título de multa.

DA REMIÇÃO OU ACORDO: Se a executada, após apresentação do Edital em cartório, pagar a dívida ou firmar acordo antes de adjudicado(s) ou alienado(s) o(s) bem(ns), deverá a executada pagar as despesas do leiloeiro a título de ressarcimento, independentemente de comprovação, nos termos do artigo 40 do Decreto-Lei 21981/32.

DAS INTIMAÇÕES: Se, por qualquer motivo, a intimação da executada, quando for necessária, não se realizar efetivamente no endereço constante dos autos, incidirá a disposição do art. 889, parágrafo único, do CPC e, em reforço, considerar-se-á a intimação feita pelo presente edital.

DOS DÉBITOS: Os débitos que recaem sobre o bem, especialmente os de natureza propter rem e tributária, os quais sub-rogam-se sobre o respectivo preço da arrematação, nos termos do art. 908, § 1º, do n. CPC, bem como do art. 130, “caput” e parágrafo único, do CTN. Portanto, o arrematante recebe o bem livre de tais débitos anteriores ao leilão. Já eventual débito decorrente de hipoteca será extinto com a arrematação, nada sendo devido pelo arrematante, nos termos do Art. 1.499, VI, do Código Civil.

DESCRIÇÃO DO BEM: Lote (1): O imóvel matriculado sob o nº 20.659 do Oficial de Registro de Imóvel da Comarca de Mongaguá/SP (Registro Anterior: Matrícula nº 92.864 do Registro de Imóveis de Itanhaém/SP). UNIDADE AUTÔNOMA nº 131 (cento e trinta e um), situada no andar térreo ou 1º pavimento do CONDOMÍNIO ANCHIETA E NÓBREGA I, localizado na Avenida Arpoador, perímetro urbano deste Município e Comarca, composto de living, kitchenet, área de serviço e banheiro com a área útil de 23,585m², área comum de 3.59714m², encerrando a área total de 27,18214m², correspondendo-lhe uma fração ideal de 28,58m² ou 1,42857% ou ainda 1/70 avos do todo do terreno, confrontando pelo lado direito com o apartamento nº 133, pelo lado esquerdo com o apartamento nº 129 e pelos fundos com a fachada do prédio que dá para Avenida Arpoador. (Endereço atual indicado nos autos – Avenida Arpoador, nº 56-60, apartamento 131, Bairro: Copacabana Paulista, Mongaguá/SP). **Contribuinte nº 26.0004.031.00.**

AVALIAÇÃO DO BEM: R\$ 144.132,27 (cento e quarenta e quatro mil, cento e trinta e dois reais e vinte e sete centavos. Março/2024), que será atualizado até a data do efetivo leilão. (Imóvel Ocupado – Desocupação Por Conta do Arrematante).

DÉBITOS IPTU/CONTRIBUIÇÃO DE MELHORIAS/T.R.S.D: R\$ 5.200,45 (cinco mil e duzentos reais e quarenta e cinco centavos. Outubro/2026). Será atualizado até a data do efetivo leilão.

DÉBITO EXEQUENDO: R\$ 45.021,25 (quarenta e cinco mil, vinte e um reais e vinte e cinco centavos. Agosto/2026).

ÔNUS: **R.01:** Aquisição por FERNANDA DE BRITO PROQUE, por escritura na data de 02/12/2016, com participação da CDHU na qualidade de interveniente responsável pelo pagamento do preço diretamente aos vendedores. **Av. 02** – Para constar penhora exequenda.

Todas as fotos, regras e condições estão disponíveis no portal do Leiloeiro em: <https://www.leilaonet.com.br>. A publicação deste edital supre eventual insucesso nas notificações pessoais e dos respectivos patronos.

Será o presente edital, por extrato, afixado nas dependências do fórum em local de costume, publicado no portal do leiloeiro, com base no artigo 887, § 2º, do Código de Processo Civil e vinculado no portal de publicações de editais de leilões judiciais PUBLICJUD (<http://www.publicjud.com.br>).

Para fins de determinação do preço vil, esclarece-se, desde logo, que por tal é compreendido aquele inferior a 60% do valor da avaliação, nos termos do art. 891, parágrafo único do NCPC.

NADA MAIS.

Dado e passado nesta cidade, Mongaguá, 07 de outubro de 2026.

Eu, _____, Escrevente, digitei.

Eu, _____, Escrivã(o), subscrevi.

Dr. Lucas Costa Patto dos Santos
Juiz de Direito