

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

Edital de 1ª e 2ª Praça de leilão dos direitos sobre bem imóvel e de intimação da executada **LEONOR DE CAMARGO GARCIA, CPF 122.488.028-54** e demais interessados PREFEITURA MUNICIPAL DE MONGAGUÁ, CNPJ 46.578.506/0001-83, EUSÉBIO RECINELLA, CPF 004.458.358-04, GIULIANA IOPPI RECINELLA, RG. Mod. 19 nº 16.661, PIUS NIGGLI, CATHARINA MARIA WILMA BRANDI NIGGLI, JOSÉ TORRES ANZANELLI, ANGELINA OLIVEIRA TORRES, ANA MARIA CORREIA DOS SANTOS OLIVEIRA, CPF 521.082.108-06 e a quem mais possa interessar, expedido nos autos da EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL, Processo nº **1001771-04.2019.8.26.0366**, movido por **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO VÊNUS, CNPJ 71.556.369/0001-23**.

O Dr. Lucas Costa Patto dos Santos, MM. Juiz de Direito da 1ª Vara Cível do Foro da Comarca de Mongaguá, 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 e auxiliar da Justiça, Sr. Leonardo Vieira Amaral, CPF 325.244.908-07, matriculado na JUCESP sob nº 1010, de acordo com as regras expostas a seguir:

DOS LEILÕES: O 1º leilão terá início no dia 04/11/2026 às 16:00h e se encerrará no dia 09/11/2026 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 09/11/2026 às 16h01min e se encerrará no dia 01/12/2026 às 16:00h (horários de Brasília/DF).

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, ou 80% do valor da avaliação em caso de imóvel de incapaz. 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 30 (trinta) 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 MM. Juízo somente quando não houver lance(s) para pagamento à vista no portal do Leiloeiro.**

DA RESPONSABILIDADE DO ARREMATANTE: O bem imóvel 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 (ARREMATACÃO 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. 17 do Prov. CSM Nº 1625/2009). 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 REMIÇÃO OU ACORDO: Caso a parte executada, após a publicação do presente Edital, efetue o pagamento da dívida, remita a execução ou celebre acordo antes da adjudicação ou alienação dos bens, ficará responsável pelo ressarcimento das despesas comprovadamente realizadas pelo leiloeiro para a realização do certame, nos termos do art. 40 do Decreto-Lei nº 21.981/1932, sem prejuízo das demais disposições legais aplicáveis.

DAS INTIMAÇÕES: Se por qualquer motivo, a intimação pessoal 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-ão as intimações feitas pelo presente edital.

DOS DÉBITOS: Os débitos que recaem sobre bem serão de responsabilidade do arrematante, exceto 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 único (001): Os direitos que a executada possui sobre o imóvel de matrícula 192.390, do Cartório de Registro de Imóveis de Itanhaém/SP: “O apartamento nº. 507, localizado no 5º. andar ou 6º. pavimento do EDIFÍCIO VÊNUS, situado à Avenida do Mar, nº. 402, no município de Mongaguá, com a área privativa útil de 40,02ms2; área comum de 7,60ms2. e área total de 47,62ms2, que corresponde a uma fração ideal de 2,409% no terreno, composto de sala, passagem, um dormitório, banheiro, cozinha e terraço de serviço com tanque, confrontando pela frente com o hall de circulação e com o apartamento nº. 506, do lado direito com a fachada dos fundos do prédio que dá para o espaço livre do terreno, existente, entre este prédio e o nº. 3, Edifício Marte, do Conjunto Planetário, do lado esquerdo com a fachada da frente do prédio, que dá para a Avenida do Mar e nos fundos com a face lateral do prédio”. Contribuinte municipal nº 00000950714.

AVALIAÇÃO DO BEM: R\$ 185.414,18 (cento e oitenta e cinco mil, quatrocentos e quatorze reais e dezoito centavos – agosto/2026), 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\$ 43.328,74 (quarenta e três mil, trezentos e vinte e oito reais e setenta e quatro centavos - agosto/2026). Será atualizado até a data do efetivo leilão.

DÉBITO EXEQUENDO: R\$ 90.513,30 (noventa mil, quinhentos e treze reais e trinta centavos. Julho/2026). Será atualizado até a data do efetivo leilão.

ÔNUS: Consta dos autos que ANA MARIA CORREIA DOS SANTOS OLIVEIRA, CPF 521.082.108-06

adjudicou compulsoriamente o imóvel no processo nº 1001352-86.2016.8.26.0366, que tramitou perante o MM. Juízo do 2º Ofício Judicial de Mongaguá, sendo que ao que consta esta cedeu os seus direitos à executada.

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>).

Se por qualquer motivo, não ocorrer a arrematação do bem em hasta pública, fica desde logo autorizado o Leiloeiro nomeado a proceder a ALIENAÇÃO POR INICIATIVA PARTICULAR, na forma do art. 880, do NCPC, no prazo de trinta (30) dias, aplicando-se, no que couber, a tal modalidade de expropriação, as determinações constantes desta decisão, inclusive quanto a comissão do Leiloeiro.

Para fins de determinação do preço vil, esclarece-se, desde logo, que por tal e 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, 28 de agosto de 2026.

Eu, _____, Escrevente, digitei.

Eu, _____, Escrivã (o), subscrevi.

Dr. Lucas Costa Patto dos Santos
Juiz de Direito