2ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE GUARUJÁ DO ESTADO DE SÃO PAULO.

A Exma. Sra. Dra. **GLADIS NAIRA CUVERO**, Juíza de Direito da **2ª Vara Cível do Foro da Comarca de Guarujá do Estado de São Paulo**, na forma da lei, FAZ SABER, aos que o presente Edital virem ou dele tiverem conhecimento, e interessar possa, que será realizado leilão público através do Leiloeiro **JOEL AUGUSTO PICELLI FILHO**, inscrito na Junta Comercial do Estado de São Paulo nº 754, da **Gestora Picelli Leilões**, a ser realizada de forma híbrida no sítio eletrônico www.picellileiloes.com.br, ou presencial no endereço Rua Maria Ângela, 390, Conjunto 10, Bairro Berlim, Jaguariúna, SP - CEP 13.919-134 (*artigo 11 parágrafo único da Resolução Nº 236 de 13/07/2016 – CNJ).*

Processo: 0002249-31.2023.8.26.0223
CUMPRIMENTO DE SENTENÇA - SERVIÇOS PROFISSIONAIS – PROCESSO PRINCIPAL 1001693-80.2021.8.26.0223
EXEQUENTE: MARIA DE FÁTIMA SILVA DE OLIVEIRA, CPF/MF 712.820.504-78.
EXECUTADO: KLÉBER CAVALCANTE COSTA, CPF/MF 732.356.108-63.

INTERESSADOS:

- ✓ **Prefeitura Municipal de São Vicente, CNPJ/MF nº 46.177.523/0001-09, na pessoa do procurador.**
- ✓ **Condomínio Edifício Residencial Verde Mar, CNPJ/MF nº 64.719.636/0001-70**.
- ✓ **EDNA FREITAS RANGEL CAVALCANTE COSTA, CPF nº 017.923.708-06.**
- ✓ **Processo 0007473-13.2023.8.26.0590 – 5 Vara Cível da Comarca de São Vicente.**

DO CERTAME

1ª Praça: Iniciará no **dia 05/01/2027 às 16h40 e encerrará no dia 08/01/2027 às 16h40**
DO VALOR DO LANCE MÍNIMO: R$ 48.132,24 (quarenta e oito mil, cento e trinta e dois reais e vinte e quatro centavos), que será **atualizado até a data do leilão,** conforme sistema para cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.
Caso não haja lance, seguirá sem interrupção até:
2ª Praça: Iniciará no dia **08/01/2027 às 16h40** e se encerrará no dia **04/02/2027 às 16h40 (horário de Brasília).**
DO VALOR DO LANCE MÍNIMO: R$ 38.505,79 (trinta e oito mil, quinhentos e cinco reais e setenta e nove centavos), que corresponde **60% do valor da avaliação, que será atualizado até a data do leilão** conforme sistema para cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, obedecendo às regras do **artigo 843, §1º e §2º do Código de Processo Civil, será resguardada a cota parte integral dos coproprietários alheios a execução**.

DA DESCRIÇÃO DO BEM: IMÓVEL: - O **BOX Nº 15, localizado no sub-solo do EDIFÍCIO RESIDENCIAL VERDE MAR**, à rua Rangel Pestana nº 197, no perímetro urbano desta Comarca, com uma área útil de 10,75m2, área comum de 3,63m2., a área total de 14,38ms2., pertencendo-lhe tanto no terreno como nas partes comuns uma fração ideal de 0,3091% do todo.

- ✓ Conforme R.10- M113074 – a propriedade do bem é de **KLÉBER CAVALCANTE COSTA, CPF/MF 732.356.108-63 e EDNA FREITAS RANGEL CAVALCANTE COSTA, CPF nº 017.923.708-06.**

AVALIADO: R$ 45.000,00 (quarenta e cinco mil reais), em março de 2025 – evento 113 – doc118 a ser atualizado até a data do leilão, pela Tabela do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.

Matrícula 113.074 do 1º Cartório de Registro de Imóveis da cidade de São Vicente/SP.
Inscrição imobiliária: 15000790076001970 69.
DEPOSITÁRIO: KLEBER CAVALCANTE COSTA, CPF: 732.356.108-63.

Advertência aos interessados: Direito de preferência do condômino na arrematação do bem em face ao terceiro - Inteligência do art. 1.322 caput e parágrafo único do CC – **Evento 203 a cônjuge foi devidamente intimada da constrição, que será reservado a cota parte nos termos do artigo 843 do CPC** - **Nos termos do artigo 1. 331, §1º do Código Civil os abrigos para veículos, não poderão ser alienados ou alugados a pessoas estranhas ao condomínio, salvo autorização expressa na convenção de condomínio.**

DO ÔNUS: Consta **PENHORA** do processo em epígrafe, **evento 89 (diante do teor da Súmula 449 do STJ, fica mantida a penhora do referido bem – evento 73) – Certidão de Penhora evento 105.** Constam **débitos condominiais** executados no processo 0007473-13.2023.8.26.0590 em tramite na **5ª Vara Cível da Comarca de São Vicente (No referido processo a constrição se deu da unidade e o débito perfaz R$ 83.418,72 para outubro de 2025).** Conforme consulta no web site da Prefeitura Municipal de São Vicente, consta os **DÉBITO FISCAIS – DIVIDA ATIVA: exercícios 2012, 2018, 2019, 2020,2021,2022,2023,2024,2025,** no aporte de R$ 11.415,49, bem como, constam débitos do exercício vigente de 2026 no aporte de R$ 802,73 - consulta em outubro de 2026 (*consta no Evento 121 a determinação da intimação da Municipalidade a pessoa de seu Procurador para tomar ciência do feito e acompanhar o pregão, para os fins do art. 130, § único do Código Tributário Nacional, atentando-se a serventia de providenciar o cadastro como terceira interessada)* Eventual regularização de baixa dos ônus da referida matrícula será feita pelo arrematante. Não constam nos autos demais débitos, recursos ou causa pendente de julgamento além do acima mencionado sobre o bem penhorado até a presente data. Houve *due diligence* e este leiloeiro constatou após consulta no TRT2 e TRT15 que **não há processo trabalhista** em trâmite em face ao executado.

As intimações das datas do leilão público, serão realizadas através dos advogados constituídos e, acaso não haja, será realizado no endereço do executado constante nos autos, sendo negativo a publicação do edital servirá como válida, não cabendo alegação de nulidade.

DO DÉBITO EXEQUENDO: R$ 44.313,62 (quarenta e quatro mil, trezentos e treze reais e sessenta e dois centavos) março/2023 – fls.13.

DO IMÓVEL: Demais informações de que sobre o bem recaia outros ônus, recursos ou causa pendentes deverão ser consultadas nos autos pelo interessado. O bem será vendido no estado de conservação em que se encontrar, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições antes das datas designadas para o leilão, bem como dívidas pendentes sobre o bem e não descritas neste edital (Art. 18º da Resolução 236/2016 - CNJ). Os débitos da arrematação correrão por conta do arrematante, inclusive impostos, taxas, emolumentos, seguros são de conta e responsabilidade exclusiva do arrematante (29º da Resolução 236/2016).

DOS ÔNUS HIPOTECÁRIOS e TRIBUTÁRIOS: A hipoteca extingue com a arrematação, assim, nada será devido pelo arrematante ao credor hipotecário (art. 1499, VI, do CC). Havendo pluralidade de credores (inclusive os garantidos por penhora) ou exequentes, o dinheiro lhes será distribuído e entregue consoante a ordem das respectivas preferências, conforme art. 908 e parágrafos do CPC. **Havendo pluralidade de credores (inclusive os garantidos por penhora) ou exequentes, o dinheiro lhes será distribuído e entregue consoante a ordem das respectivas preferências, o qual caberá ao Magistrado realizar o concurso de credores.**

DA RESPONSABILIDADE DO ARREMATANTE: Correrão por conta do arrematante todas as providências necessárias para a imissão na posse do imóvel bem como as despesas com transferência, recolhimento de ITBI, foro, laudêmio, taxas, alvarás, certidões, escrituras, registros e outras despesas pertinentes, inclusive débitos apurados junto ao INSS oriundos de construção ou reforma não averbados nos órgãos competentes além de outros débitos que incidir sobre o imóvel, excetuados aqueles quitados com o produto da presente Será de responsabilidade do arrematante todas as providências e despesas relativas à desocupação, transferência dos imóveis.

DA BAIXA DOS GRAVAMES NO FÓLIO REAL: Conforme artigo 320-G do Provimento 188/2024, nos termos da Lei, em caso de arrematação, todos os ônus da matrícula anteriores à data da expedição da carta de arrematação, serão baixadas por este Juízo de ofício ao Cartório de Registro de Imóveis competente, momento em que tal instituição deverá também noticiar a baixa dos ônus aos respectivos detentores de tais prerrogativas, de tudo dando ciência nos autos.

DA PUBLICAÇÃO DO EDITAL: O edital será publicado na rede mundial de computadores, no sítio do gestor www.picellileiloes.com.br, www.publicjud.com.br , em conformidade com o disposto no art. 887, §2º, do CPC.

DO CONDUTOR DO LEILÃO: O leilão será realizado de forma híbrida no sítio eletrônico www.picellileiloes.com.br, no endereço Rua Maria Ângela, 390, Conjunto 10, Bairro Berlim, Jaguariúna, SP - CEP 13.919-134 e será conduzido pelo Leiloeiro Oficial **JOEL AUGUSTO PICELLI FILHO**, **MATRICULADO na JUCESP sob nº 754**, habilitado pelo Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo – TJ/SP.

DOS LANCES: Os lances deverão ser ofertados pela rede INTERNET, através do portal http://www.picellileiloes.com.br/**.**

FORMAS E CONDIÇÕES DE PAGAMENTO: **: O arrematante deverá efetuar o pagamento do preço do imóvel arrematado, deduzido o valor da caução ofertada, se o caso, no prazo de até 24 (vinte e quatro) horas após o encerramento da praça, através de depósito judicial em favor do Juízo responsável junto ao Banco do Brasil S.A, conforme artigo 892 do CPC.Nos termos do artigo 895 do novo Estatuto de Processo Civil, com relação viabilidade de oferta de lance em prestação, o interessado deverá ofertar proposta em valor da avaliação (para caso do primeiro leilão) ou não inferior ao percentual acima determinado (para a hipótese do segundo leilão). A proposta conterá, em qualquer hipótese, oferta de pagamento de pelo menos vinte e cinco por cento do lance à vista e o saldo em até 30 (trinta) prestações, desde que ofertada caução idônea (bem móvel) ou por meio de hipoteca do próprio bem imóvel. Deve ser indicado o prazo, o indexador de correção monetária e as condições de pagamento de saldo. No caso de atraso de qualquer das prestações, incidirá multa de dez por cento sobre a soma da parcela inadimplida com as parcelas vincendas, sem prejuízo de pedido do credor de resolução da arrematação (artigo 895, §5º do Estatuto Processual Civil). A apresentação de proposta não suspende o leilão. A proposta de pagamento de lance à vista sempre prevalecerá sobre aquelas de valores parcelados. Havendo mais de uma proposta, deverão ser enviadas ao magistrado que analisará a preferência (artigo 895, §8º do Estatuto Processual Civil).**

Acaso não haja o pagamento no prazo estipulado, o Juiz poderá aprovar a venda do bem para o segundo colocado, pelo último lance por ele ofertado.

ARREMATAÇÃO COM CRÉDITOS DO PRÓPRIO PROCESSO: Poderá o Exequente, caso for o único credor, arrematar o bem utilizando os créditos do próprio processo, acaso não sejam suficientes para a aquisição do bem, deverá este, complementar no prazo de 3 (três) dias, sob pena de tornar-se sem efeito a arrematação e nesse caso, será realizado novo leilão, à custa do exequente, observando o previsto no artigo 892, §1º, §2º e § 3º do CPC. Deverá o credor pagar

o valor da comissão do gestor, na forma mencionada no edital sendo que que não será considerada despesa processual.

LANCE CONDICIONAL: Acaso não haja licitantes no leilão, será aberto a captação de lance na modalidade condicional pelo prazo de 30 (trinta), dias. Decorrido o referido prazo será informado ao juízo as propostas recebidas, ficando condicionadas à homologação do Magistrado, para posterior emissão do dos documentos em caso de aceitação.

DA COMISSÃO: Em caso de arrematação, a comissão a ser paga será de **5% (cinco por cento) sobre o valor do lance vencedor (art. 7 da Resolução 236/2016 – CNJ)**
§ 1º **Não será devida a comissão ao leiloeiro público na hipótese da desistência de que trata o art. 775 do Código de Processo Civil, de anulação da arrematação ou de resultado negativo da hasta pública.**
§ 2º **Anulada ou verificada a ineficácia da arrematação ou ocorrendo a desistência prevista no art. 775 do Código de Processo Civil, o leiloeiro público e o corretor devolverão ao arrematante o valor recebido a título de comissão, corrigido pelos índices aplicáveis aos créditos respectivos.**
§ 3º **Na hipótese de acordo ou remição após a realização da alienação, o leiloeiro e o corretor público farão jus à comissão prevista no caput."**
A forma de pagamento, através de transferência eletrônica digital (TED), em conta bancária, a ser informada por esse Gestor e a comprovação do pagamento deverá ser encaminhada para atendimento@picellileiloes.com.br

Todas as regras e condições aplicáveis estão disponíveis no portal http://www.picellileiloes.com.br/. A alienação obedecerá ao disposto na legislação aplicável, no Decreto n. 21981/32, Resolução Nº 236 de 13/07/2016 – CNJ), e demais normas aplicáveis ao Código de Processo Civil, Código Civil e o "caput" do art. 335 do Código Penal.

Nos termos do artigo 889 incisos I à VIII e parágrafo único, do CPC, ficam as partes e interessados, intimados das designações supra, uma vez que a publicação do presente edital supre a intimação das partes e de seus patronos, caso não sejam localizados para as intimações pessoais.

Jaguariúna, 09 de outubro de 2026

Dra. Gladis Naira Cuvero
Juíza de Direito

Joel Augusto Picelli Filho

Leiloeiro Oficial – Jucesp 754