

**DADOS DO PROCESSO**

**JUIZ:** GUILHERME PINHO RIBEIRO  
**PROCESSO N.º:** [1003803-82.2018.8.26.0441](#) - Execução de Título Extrajudicial - Despesas Condominiais  
**VARA:** 2ª Vara Cível  
**COMARCA:** Peruíbe do Estado de São Paulo

**EXEQUENTE:** CONDOMÍNIO EDIFÍCIO TOP HOUSE I (CNPJ/MF 68.016.914/0001-84) por meio de seus representantes legais;

**EXECUTADOSA:** MARCOS ANTONIO TENORIO DA CRUZ (CPF/MF 063.044.628-83), DANIELA GOMES DE ALMEIDA (CPF/MF 290.863.278-00) e seus respectivos cônjuges se casados forem;

**INTERESSADOS:** PREFEITURA MUNICIPAL DE ITANHAÉM. ANTONIO CARLOS CHRISTI DE ARAUJO FRANCO (CPF/MF 014.301.028-02). ROSELI COLTURATO DE ARAUJO FRANCO (CPF/MF 927.077.268-34).

**DESCRIÇÃO DO BEM**

**IMÓVEL:** OS DIREITOS DE 01 (UMA) UNIDADE AUTÔNOMA a ser construída, designada como Apartamento nº 16, situada no 1º Pavimento do EDIFÍCIO TOP HAUSE I, Bloco 2, com frente para a Rua 1, esquina com as Ruas 5 e 6, no município de Peruíbe, composta de sala de estar, sala de jantar, cozinha, área de serviço, WC, circulação, banheiro, varandas, dois dormitórios e uma suíte com dormitório, banheiro e closet, localizada na parte dos fundos e à direita do Bloco 2, no sentido de quem da Rua 1 olha para o mesmo, confrontando pela frente com apartamentos de final 8 do Bloco 2, pelo lado direito com recuos da construção em relação ao Bloco 1, pelos fundos com recuos da construção em relação a áreas de uso comum do condomínio, e pelo lado esquerdo, com hall, com poço de elevador e com recuos da construção em relação a área de uso comum do condomínio, com a área privativa de 101,80ms<sup>2</sup>, área de uso comum de 60,49ms<sup>2</sup>, área de garagem de 9,90ms<sup>2</sup>, e área total de 172,19ms<sup>2</sup>, compreendendo no terreno e nas partes comuns a fração ideal de 3,0227%. **CADASTRO MUNICIPAL:** 1.3.427.0037.776. **MATRÍCULA Nº 169.105 DO 1º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DA ITANHAÉM DO ESTADO DE SÃO PAULO.**

**LOCALIZAÇÃO:** Rua Ametista, 160, Apto. 16 - Estância Balneária Belmira Nova, Peruíbe - SP, 11750-000.

**ONUS:** Compulsando os autos identificamos necessidade de **REGULARIZAÇÃO REGISTRAL** por ausência da transferência de propriedade (Escritura de Venda e Compra, vide fls. 56-58), responsabilizando o arrematante pela mencionada regularização. Será de responsabilidade do adquirente/arrematante eventual **REGULARIZAÇÃO REGISTRAL** junto aos órgãos competentes. Consta nas fls. 214 o **TERMO DE PENHORA** do bem referente ao processo epígrafe. Consta na **AV.02 A CONSTRUÇÃO DO APARTAMENTO Nº 16. CONSTAM DÉBITOS CONDOMINIAIS** junto a unidade leiloadada no valor de R\$ 21.444,58 (vinte e um mil, quatrocentos e quarenta e quatro reais e cinquenta e oito centavos) em 13 de janeiro de 2025 que será atualizado a época da alienação. Não foi possível a consulta dos débitos fiscais junto à PREFEITURA MUNICIPAL DE ITANHAÉM. Eventuais débitos pendentes que recaem sobre o bem, de natureza fiscal, ficarão sub-rogados no respectivo preço da arrematação, conforme o art. 130 § único do CTN, e entendimento do STJ (AREsp: 1650732 SP 2020/0012588-1, Relator: Ministro GURGEL DE FARIA, Data de Publicação: DJ 10/03/2022). Havendo saldo devedor remanescente superior

à arrematação, será de responsabilidade do arrematante, à luz da natureza propter rem da obrigação, observada a ordem de preferência, nos termos do art. 908, § 1º do CPC. Não há nos autos informações de que sobre os bens recaiam outros ônus, recursos ou causa pendentes. Os bens serão vendidos no estado de conservação em que se encontram, sem garantia, constituindo ônus de o interessado verificar suas condições antes das datas designadas para o leilão, bem como dívidas pendentes sobre o bem e não descritas neste edital (arts. 9º Provimento 1625/2009- CSM/TJSP e 18º da Resolução 236/2016 - CNJ).

- DÉBITO DA AÇÃO:** R\$ 21.444,58 (vinte e um mil, quatrocentos e quarenta e quatro reais e cinquenta e oito centavos) em 13 de janeiro de 2025.
- HIPOTECA:** Eventual gravame de hipoteca extingue-se com a arrematação, assim, nada será devido pelo arrematante ao credor hipotecário (art. 1499, VI do Código Civil).
- TRIBUTOS:** Eventuais ônus sobre o imóvel correrão por conta do arrematante, exceto eventuais débitos fiscais, bem como os de natureza propter rem, que serão sub-rogados no valor da arrematação, observada a ordem de preferência, nos termos do art. 130, § único do Código Tributário Nacional, cominado com o art. 908, § 1º do Código de Processo Civil.

#### INFORMAÇÕES DO LEILÃO

- AVALIAÇÃO:** **R\$ 352.812,51 (trezentos e cinquenta e dois mil, oitocentos e doze reais e cinquenta e um centavos)** em janeiro/2025. O valor de avaliação será atualizado à época das praças com base nos índices da Tabela Prática do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.
- DATAS:** **1º LEILÃO em 10/03/2025 a partir das 09:00 horas com encerramento às 15:00 horas em 13/03/2025;** correspondente à avaliação atualizada. Caso não haja lance, seguirá sem interrupção para o:
- 2º LEILÃO que se encerrará em 03/04/2025 a partir das 15:00 horas,** correspondente à 60% (sessenta por cento) da avaliação atualizada, que deverá ser efetuado diretamente no sistema gestor.
- PORTAL:** **SUBLIME LEILÕES**, site [www.sublimeleiloes.com.br](http://www.sublimeleiloes.com.br).
- LEILOEIRO:** CRISTIANO ALBERTO DOS SANTOS - JUCESP 1049.
- CADASTRO:** Os interessados em ofertar lances deverão se cadastrar previamente no site do Leiloeiro, aceitar os termos e condições informados e encaminhar cópias simples dos seguintes documentos: I - Pessoa Física: RG e CPF ou CNH, comprovante de endereço e certidão de casamento + RG e CPF ou CNH do cônjuge, se casado for; II - Pessoa Jurídica: Cartão CNPJ, Contrato Social, comprovante de endereço, documentos pessoais de um dos sócios (RG e CPF ou CNH) e procuração com firma reconhecida da assinatura, se representado por terceiro, ficando o cadastro sujeito à conferência de identidade em banco de dados oficiais.
- PAGAMENTOS:** A arrematação far-se-á mediante pagamento à vista do preço pelo arrematante através de guia de depósito judicial (emitida pelo leiloeiro), no prazo de 24 horas da realização do leilão (art. 884, inciso IV, do Código de Processo Civil e art. 19 do Prov. n. CSM n. 1625/2009). A comissão devida ao Leiloeiro será de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, (termos do art. 882, § 1º do Código de Processo Civil cominado com o art. 7º, caput da Resolução 236/2016 do Conselho Nacional de Justiça). Em caso de acordo, adjudicação, remissão após a apresentação da minuta de edital de leilão, a comissão do Leiloeiro permanece devida no aporte de 5% (cinco por cento) do valor do acordo. Neste caso, deverá o (a) exequente englobar no valor do acordo a comissão devida ao Leiloeiro, a título de ressarcimento das despesas. Consumada a arrematação, no caso de desistência por parte do arrematante, nos termos do art. 903, § 1º, do CPC, a comissão do leiloeiro será a este devida. Em todos os casos o pagamento será feito através de guia

judicial ou outro meio a ser indicado pelo leiloeiro oficial e o comprovante deverá ser imediatamente encaminhado para o e-mail: [judicial@sublimeleiloes.com.br](mailto:judicial@sublimeleiloes.com.br). Com a comprovação efetiva do pagamento integral do valor da arrematação e da comissão do Leiloeiro será lavrado o auto de arrematação para expedição da ordem de entrega do bem móvel ou carta de arrematação do bem imóvel, com o respectivo mandado de imissão na posse (art. 901, §1º do Código de Processo Civil e art. 20 do Provimento nº 1625/2009 CSM/TJSP). Não sendo efetuado o depósito da oferta, o Leiloeiro comunicará imediatamente o fato ao Juízo, informando também os lances imediatamente anteriores para que sejam submetidos à apreciação do Juízo, sem prejuízo da aplicação de sanções legais (art. 897, do Código de Processo Civil e art. 21 do Provimento nº 1625/2009 CSM/TJSP). Se o exequente arrematar os bens e for o único credor, não estará obrigado a exibir o preço, mas, se o valor dos bens exceder ao seu crédito, depositará, dentro de 3 (três) dias, a diferença, sob pena de tornar-se sem efeito a arrematação, e, nesse caso, realizar-se-á novo leilão, à custa do exequente (art. 892, §1º, do Código de Processo Civil).

**PARCELAMENTO:** O interessado em adquirir o bem penhorado em prestações poderá apresentar, por escrito; até o início do primeiro leilão, proposta de aquisição do bem por valor não inferior ao da avaliação; até o início do segundo leilão, proposta de aquisição do bem por valor que não seja considerado vil. A proposta conterà, em qualquer hipótese, oferta de pagamento de pelo menos vinte e cinco por cento do valor do lance à vista e o restante parcelado em até 30 (trinta) meses, garantido por caução idônea, quando se tratar de móveis, e por hipoteca do próprio bem, quando se tratar de imóveis, sendo que a proposta de pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado. Consideradas as mudanças empreendidas pelo atual diploma processual, aqueles interessados em adquirir o bem penhorado de forma parcelada, que por alguma razão ou justificativa perder o prazo que estabelece o art. 895 do CPC, deverão registrar a proposta no site deste gestor, pois na ausência de lances à vista, poderão ser analisados por este Juízo, para aquilatar a viabilidade da arrematação. As propostas para aquisição em prestações indicarão o prazo, a modalidade, o indexador de correção monetária e as condições de pagamento do saldo. 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 e estarão sujeitas, em todos os casos, a homologação do Juízo (art. 895 e seguintes, do Código de Processo Civil).

**INTIMAÇÕES:** A título de esclarecimento, consta expressamente que a publicação da minuta de edital supre a intimação pessoal do executado nos termos do art. 889, inciso I, do Código de Processo Civil.

#### **CONDIÇÕES DO SISTEMA**

A avaliação será atualizada mensalmente de forma automática pelo sistema. Caso sejam ofertados lances nos 3 (três) minutos finais dos leilões, o sistema prorrogará a disputa por mais 3 (três) minutos para que todos os participantes tenham a oportunidade de enviar novos lances (arts. 11, 12 e 14 do Provimento 1625/2009 - CSM/TJSP, 21 e 22 da Resolução 236/2016 CNJ). Durante a alienação, os lances deverão ser oferecidos diretamente no sistema e imediatamente divulgados on-line, de modo a viabilizar a preservação do tempo real das ofertas. Não serão admitidos lances remetidos via e-mail (Art. 15 do Prov. CSM n. 1625/2009).

São Paulo, 14 de janeiro de 2025.

**GUILHERME PINHO RIBEIRO**

Juiz de Direito