1ª Vara Cível do Foro da Comarca de Praia Grande/SP

EDITAL DE 1º E 2º LEILÃO e de intimação do executado e depositário **FLAUZIO DOS SANTOS SANTANA**, inscrito no CPF/MF sob o nº 053.049.418-37; **bem como do interessado SÉRGIO PEREIRA DE SOUZA,** inscrito no CPF/MF sob o nº 111.164.748-83; **e seus cônjuges se casados forem**; **do credor fiduciário BANCO BRADESCO S/A,** inscrito no CNPJ/MF sob nº 60.746.948/0001-12; **e da titular do domínio BALBINA MARIA DE JESUS,** inscrita no CPF/MF sob nº 067.630.255-64; **bem como seu cônjuge se casada for.**

O Dr. Eduardo Hipolito Haddad, MM. Juiz de Direito da 1ª Vara Cível do Foro da Comarca de Praia Grande/SP, na forma da lei, **FAZ SABER**, aos que o presente Edital de 1º e 2º Leilão do bem imóvel, virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, que por este Juízo processam-se os autos do **Cumprimento de sentença** ajuizado por **CONDOMINIO RESIDENCIAL J TEIXEIRA** em face de **FLAUZIO DOS SANTOS SANTANA - Processo nº 0014386-06.2016.8.26.0477 (Principal nº 0018094-06.2012.8.26.0477) - Controle nº 1885/2012**, e que foi designada a venda do bem descrito abaixo, de acordo com as regras expostas a seguir:

DO IMÓVEL - O imóvel será vendido em caráter "AD CORPUS" e no estado em que se encontra, sem garantia, constituindo ônus da parte interessada verificar suas condições antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas.

DA PUBLICAÇÃO DO EDITAL - O edital será publicado na rede mundial de computadores, no sítio do Leiloeiro www.megaleiloes.com.br, em conformidade com o disposto no art. 887, § 2º, do CPC, inclusive as fotos e a descrição detalhada do imóvel a ser apregoado.

DA VISITAÇÃO - Os interessados em vistoriar o bem deverão enviar solicitação por escrito ao e-mail visitacao@megaleiloes.com.br. Cumpre esclarecer que cabe ao responsável pela guarda do bem autorizar o ingresso dos interessados, sendo que a visitação nem sempre será possível, pois alguns bens estão em posse do executado. Independente da realização da visita, a arrematação será por conta e risco do interessado.

DO LEILÃO - O Leilão será realizado por **MEIO ELETRÔNICO**, através do Portal www.megaleiloes.com.br, o **1º Leilão** terá início no **dia 04/12/2026 às 14:00 h** e se encerrará **dia 10/12/2026 às 14:00 h**, onde somente serão aceitos lances iguais ou superiores ao valor da avaliação; não havendo lance igual ou superior ao valor da avaliação, seguir-se-á sem interrupção o **2º Leilão**, que terá início no **dia 10/12/2026 às 14:01 h** e se encerrará no **dia 02/02/2027 às 14:00 h**, onde serão aceitos lances com no mínimo 60% (sessenta por cento) do valor da avaliação.

DO CONDUTOR DO LEILÃO - O Leilão será conduzido pelo Leiloeiro Oficial Sr. Fernando José Cerello Gonçalves Pereira, matriculado na Junta Comercial do Estado de São Paulo - JUCESP sob o nº 844.

DO VALOR MÍNIMO DE VENDA DO BEM - No **2º Leilão**, o valor mínimo para a venda do bem corresponderá a **60% (sessenta por cento)** do valor da avaliação judicial, que será atualizada até a data da alienação judicial.

DOS LANCES - Os lances poderão ser ofertados pela Internet, através do Portal www.megaleiloes.com.br.

DOS DÉBITOS – Os débitos de IPTU/ITR e demais taxas e impostos serão sub-rogados no valor da arrematação nos termos do Art. 130, "caput" e parágrafo único, do CTN, bem como os débitos de condomínio (*propter rem*) que também serão sub-rogados no preço da arrematação, conforme Art. 908, § 1°, do CPC, e os débitos condominiais remanescentes, em razão de eventual insuficiência do valor da arrematação, ficarão por conta dos executados até

a data da arrematação do imóvel, sendo assim , o Arrematante assume as quotas condominiais a partir da arrematação e não imissão na posse.

DO PAGAMENTO - O arrematante deverá efetuar o pagamento do preço do bem arrematado, no prazo de até 24h (vinte e quatro horas) após o encerramento do leilão através de guia de depósito judicial em favor do Juízo responsável, sob pena de se desfazer a arrematação.

DA PROPOSTA - Os interessados na aquisição do bem de forma parcelada, deverão apresentar proposta enviando de forma detalhada sua intenção no e-mail proposta@megaleiloes.com.br (Art. 895, I e II, CPC). As referidas propostas serão apresentadas ao M.M Juízo respectivo, caso o leilão se encerre negativo. No entanto caso o leilão se encerre positivo, as propostas apresentadas serão desconsideradas, vez que o pagamento à vista prevalece sob o pagamento parcelado. Em resumo o interessado em adquirir o bem realizando o pagamento à vista, deve confirmar o lance em leilão, já aquele que tem a intenção de realizar o pagamento de forma parcelada, deve enviar sua proposta por e-mail, ficando ciente das referidas condições do Artigo 895§ 7º, CPC. Por fim, a apresentação de proposta não suspende o leilão (Art. 895, § 6º, CPC), devendo a mesma, ser analisada pelo M.M Juízo respectivo que decidirá pela opção mais vantajosa para a resolução da lide.

PENALIDADES PELO DESCUMPRIMENTO DAS PROPOSTAS - Em 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 (Art. 895, § 4º e 5º do CPC).

DA COMISSÃO – O arrematante deverá pagar ao Leiloeiro, a título de comissão, o valor correspondente a **5% (cinco por cento)** sobre o preço de arrematação do imóvel. O pagamento deverá ser realizado em até 24h (vinte e quatro horas) a contar do encerramento do leilão, através de guia de depósito nos autos que será enviada por e-mail. A comissão devida ao Leiloeiro não está incluída no valor do lance e não será devolvida ao arrematante em nenhuma hipótese, salvo se a arrematação for desfeita por determinação judicial ou por razões alheias à vontade do arrematante e, deduzidas as despesas incorridas.

DA REMIÇÃO: Na hipótese de acordo ou remição após a realização da alienação, o Leiloeiro fará jus a comissão no percentual determinado neste edital sobre o valor da arrematação, conforme Artigo nº 7º, §3º da Resolução nº 236 do CNJ.

Todas as regras e condições do Leilão estão disponíveis no Portal www.megaleiloes.com.br, no CPC e Resolução nº 236 do CNJ. Por qualquer motivo caso a intimação pessoal do executado não se realizar por meio de seus advogados ou pelo endereço constante dos autos, será intimado através do próprio edital de leilão nos termos do art. 889, I, do CPC.

RELAÇÃO DO BEM: DIREITOS SOBRE O IMÓVEL DA MATRÍCULA Nº 170.888 DO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE PRAIA GRANDE/SP: Apartamento de cobertura duplex número 101, localizado no pavimento de cobertura do EDIFÍCIO RESIDENCIAL J. TEIXEIRA, situado na Rua Dr. Vicente de Carvalho, número 398, do loteamento denominado Jardim Anhanguera, nesta cidade, com a área útil de 95,3249 m2, área de garagem 19,7400 m2, área de uso exclusivo de 125,7732 m2, área comum de 40,2588 m2, área total 281,0969 m2, e a fração ideal no terreno e nas demais coisas de uso comum equivalente a 4,2160%, a parte inferior confronta pela frente, de quem do hall de circulação do pavimento olha para a entrada do apartamento, em linhas quebradas, com o hall de circulação, com a parte inferior do apartamento de cobertura duplex 106, com os dutos, AC, e com a escadaria, do lado direito, na mesma posição de observação, com a parte inferior do apartamento de cobertura duplex do lado esquerdo, em linhas quebradas, com a área de recuo lateral nos fundos, em linhas quebradas, com a área de recuo frontal do edifício; e a parte superior, localizada no terraço

descoberto, confronta pela frente de quem da Rua Dr. Vicente de Carvalho olha, em linhas quebradas, com a área de recuo frontal do edifício, pelo lado direito, na mesma posição de observação, com a área de recuo lateral do edifício, pelo lado esquerdo, com a parte superior de apartamento de cobertura duplex 102, e nos fundos, em linhas quebradas, com a área de recuo lateral om a área de recuo lateral do edifício, duto, AC, casa de máquinas e escada de acesso à casa de máquinas. São de seu uso exclusivo duas vagas de garagem, assim descritas: vaga número 65, localizada no pavimento térreo, medindo 2,10 metros de frente, por 4,70 metros da frente aos fundos, de ambos os lados, tendo nos fundos a mesma medida da frente, confrontando pela frente com a área de circulação, pelo lado esquerdo, de quem da frente olha, com a área de circulação fronteiriça área de recreação e à vaga 68 de uso exclusivo próprio apartamento de cobertura duplex 101, pelo lado direito com a área de circulação fronteiriça à vaga 64 de uso exclusivo do apartamento de cobertura duplex 102, e nos fundos com a área de circulação fronteiriça ao hall e duto, e vaga número 68, localizada no pavimento térreo, medindo 2,10 metros de frente, por 4,70 metros da frente aos fundos, de ambos os lados, tendo nos fundos a mesma medida da frente, confrontando pela frente com a área de circulação, pelo lado direito, de quem da frente olha, com a área de circulação fronteiriça ao duto, hall e à vaga 65 de uso exclusivo próprio apartamento de cobertura duplex 101, pelo lado esquerdo com a área de circulação fronteiriça à área de recreação, e nos fundos com a área de circulação fronteiriça ao hall. **Consta na Av.06 desta matrícula** que o imóvel desta matrícula foi dado em alienação fiduciária a BANCO BRADESCO S.A.

Consta as fls. 233/234 dos autos que se houver arrematação/emissão de carta de arrematação, não há prova documental da existência de tais direitos, devendo o arrematante correr o risco, se comprar, ou, se o caso, o condomínio, se adjudicação for requerida.

Consta às fls. 253/255 dos autos débito fiduciários no valor total de R$ 650.632,01 para agosto/2023.

Consta às fls. 116/119 dos autos a existência do processo nº 0018094-06.2012.8.26.047.

Consta Penhora no Rostos autos sobre eventuais créditos no processo 1004056-44.2014.8.26.0010/01, em trâmite na 2ª Vara Cível do Foro Regional do Ipiranga, da Capital/SP; Processo nº 1004445-66.2016.8.26.0266, em trâmite na Vara do Anexo Fiscal da Comarca de Itanhaém/SP.

Contribuinte nº 2.05.05.008.009.0101 (conf. Av.03). Consta às **fls. 476/484**, débitos tributários no valor de R$ 197.907,63 (22/10/2026).

Valor da Avaliação do Imóvel: R$ 612.642,67 (seiscentos e doze mil seiscentos e quarenta e dois reais e sessenta e sete centavos) para outubro de 2026, que será atualizado até a data da alienação conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP.

Débitos desta ação às fls.508 no valor de R$ 613.411,21 (julho/2026).

Praia Grande, 27 de outubro de 2026.

Eu, _____, diretora/diretor, conferi.

_____

Dr. Eduardo Hipolito Haddad
Juiz de Direito