



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

**COMARCA DE SÃO VICENTE**

**FORO DE SÃO VICENTE**

**6ª VARA CÍVEL**

Rua Jacob Emerich, 1367, Sala 01, Parque Bitaru - CEP 11310-906, Fone:

(13)3467-6650, São Vicente-SP - E-mail: saovicente6cv@tjsp.jus.br

**Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min**

**EDITAL DE LEILÃO ELETRÔNICO PARA CONHECIMENTO DE  
INTERESSADOS  
E INTIMAÇÃO DO REQUERIDO**

Processo Digital nº: **1012510-48.2016.8.26.0590**

Classe: Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Despesas Condominiais**

Exequente: **Condomínio Edifício Torremolinos**

Executado: **Maria Conceição Cezar dos Santos**

**Edital de 1ª e 2ª Praças** de bem imóvel e para intimação dos executados **MARIA CONCEIÇÃO CEZAR DOS SANTOS** (CPF: 066.842.278-57), **ESPÓLIO DE JOSÉ ROQUE DOS SANTOS**, representado por suas herdeiras **MICHELE CRISTINA CÉZAR DOS SANTOS**, **SAMIRA JANAÍNA CESAR DOS SANTOS**, **THAMIRES NAIROBI CÉSAR DOS SANTOS**, bem como de seus cônjuges, se casados forem, credora **PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO VICENTE** e demais interessados, expedido na **AÇÃO DE EXECUÇÃO (COBRANÇA DE CONDOMÍNIO)**, **Processo nº 1012510-48.2016.8.26.0590**, em trâmite na **6ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE SÃO VICENTE/SP**, requerida por **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO TORREMOLINOS** (CNPJ: 71.551.279/0001-40).

O Dr. **ARTUR MARTINHO DE OLIVEIRA JÚNIOR**, MM. Juiz de Direito, na forma da lei, etc., nos termos do Art. 881, § 1º do CPC, **FAZ SABER** que levará a praça o bem abaixo descrito, por meio de leilão eletrônico conduzido pela leiloeira oficial Dora Plat, matriculada na JUCESP sob nº 744 na plataforma eletrônica ([www.portalzuk.com.br](http://www.portalzuk.com.br)), nas condições seguintes:

**1 - DESCRIÇÃO DO IMÓVEL** - Apartamento número 310, localizado no 3º andar, ou 4º pavimento do Edifício Torremolinos, sito à Rua Cuiabá, nº 559, nesta cidade, contendo living, 02 dormitórios, banheiro, cozinha, área de serviço, garagem coletiva, confronta de um lado com o apto de final 1 e de outro lado com o apto de final 9, nos fundos com o hall de circulação, fosso de iluminação, escadarias, na frente com uma área livre fronteira à Rua Cuiabá, tendo área útil de 60,04 metros quadrados, uma área comum de 27,98m<sup>2</sup>, num total de 88,02 metros quadrados, pertencendo-lhe uma fração ideal de 3,499% no respectivo terreno **Contribuinte nº 3600556047400559060. Matrícula nº 100.165 do 01ª CRI de São Vicente/SP. ÔNUS:** Constan da referida matrícula nº 100165, conforme **Av.7 (20/06/2017)**, Penhora Exequenda.

**OBS<sup>1</sup>:** Segundo o laudo de avaliação o Condomínio Edifício Torremolinos está



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA DE SÃO VICENTE

FORO DE SÃO VICENTE

6ª VARA CÍVEL

Rua Jacob Emerich, 1367, Sala 01, Parque Bitaru - CEP 11310-906, Fone: (13)3467-6650, São Vicente-SP - E-mail: saovicente6cv@tjsp.jus.br

**Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min**

localizado na Rua Cuiabá, nº 559, Vila Nossa Senhora de Fátima, São Vicente/SP. O apartamento possui 60,40 m<sup>2</sup> de área útil e conta com 02 dormitórios, sala, hall interno, cozinha, área de serviço e banheiro, bem como vaga de garagem coletiva, coberta e indeterminada

**OBS<sup>2</sup>:** Segundo a Certidão Positiva de Tributos Imobiliários apresentada pela Fazenda Pública do Município de São Vicente às fls. 514, consta a existência de débitos fiscais incidentes sobre o imóvel no montante de R\$ 138.859,74, atualizado até maio/2023.

**VISITAÇÃO:** Não há visitação.

**2 - AVALIAÇÃO TOTAL DO IMÓVEL - R\$ 229.962,94 (janeiro/2024 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP), que será(ão) atualizada a época da alienação.**

**3 - DÉBITO EXEQUENDO - R\$ 68.997,82 (janeiro/2024).**

**4 - DATAS DAS PRAÇAS - 1ª Praça começa em 29/03/2024 às 10h20min, e termina em 01/04/2024 às 10h20min; 2ª Praça começa em 01/04/2024 às 10h21min, e termina em 22/04/2024 às 10h20min.**

**5 - CONDIÇÕES DE VENDA** - Será considerado arrematante aquele que der lance igual ou superior ao valor de avaliação (1ª Praça) ou aquele que der lance de valor igual ou superior a 70% do valor da avaliação (2ª Praça). Caso nas praças não haja lance para pagamento à vista, serão admitidas propostas escritas de arrematação de forma parcelada, (obrigatoriamente encaminhadas via sistema do site, nos termos do Art. 22, parágrafo único da Resolução nº 236 do CNJ), necessário sinal não inferior a 30% do valor da proposta, e o restante em até 30 meses, mediante correção mensal pelo índice do E. TJ/SP, prevalecendo a de maior valor, que estarão sujeitas a apreciação pelo MM. Juízo da causa (Art. 891, parágrafo único, Art. 895, §§ 1º, 2º, 7º e 8º do CPC, e prazos conforme AI 2132770-30.2017.8.26.0000 do TJ/SP).

**6 - PAGAMENTO** - O preço do(s) bem(ens) arrematado(s) deverá(ão) ser depositado(s) através de guia de depósito judicial do Banco do Brasil gerada no <https://portaldecustas.tjsp.jus.br/portaltjsp/login.jsp>, respectivamente, no prazo de até 24 horas da realização da praça. Em até 5 horas após o encerramento da praça, cada arrematante receberá e-mail com instruções para depósito (Art. 884, IV do CPC).

Não sendo realizado o depósito da oferta no prazo estipulado e/ou o pagamento de sua comissão, o leiloeiro comunicará o fato ao MM. Juiz responsável, informando os lances imediatamente anteriores, para que sejam submetidos à apreciação judicial, sem prejuízo da aplicação de sanção prevista no art. 897 do novo CPC, ao arrematante



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO VICENTE**  
**FORO DE SÃO VICENTE**  
**6ª VARA CÍVEL**

Rua Jacob Emerich, 1367, Sala 01, Parque Bitaru - CEP 11310-906, Fone:  
 (13)3467-6650, São Vicente-SP - E-mail: saovicente6cv@tjsp.jus.br

**Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min**

remisso. Além disso, arcará o arrematante remisso, com todos os ônus e implicações, decorrentes de sua omissão, inclusive, para a obtenção de novos documentos e ressarcimento das despesas, para a realização da praça.

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).

**7 - DO INADIMPLEMENTO** - Em caso de falta de pagamento ou desistência imotivada do arrematante/proponente a qualquer momento, será cobrada multa moratória no valor de 5% (cinco por cento) da arrematação em favor da leiloeira, sem prejuízo a demais sanções aplicadas pelo MM. Juízo da causa, bem como poderá ainda a Leiloeira emitir título de crédito, para a cobrança de tais valores, encaminhando-o a protesto, por falta de pagamento, se for o caso, sem prejuízo da execução prevista no artigo 39, do Decreto nº 21.981/32, além da inclusão do arrematante nos serviços de proteção ao crédito.

**8 - COMISSÃO DO LEILOEIRO** - O arrematante deverá efetuar o pagamento do preço do bem arrematado, bem como da comissão da leiloeira Dora Plat CPF: 070.809.068-06 - Leiloeira Oficial - JUCESP 744 (fixada em 5% - cinco por cento, do valor da arrematação) no prazo de 24 horas após o encerramento da Praça através de guia de depósito judicial em favor do Juízo responsável. Cabe ao Juízo responsável a expedição de guia de levantamento da comissão devida à leiloeira. A comissão da leiloeira será depositada nos autos e as guias de levantamento expedidas em seu favor serão arquivadas em classificador próprio, conforme determinação do parágrafo único do artigo 267 do Provimento CSM 2152/2014, publicado no DJE em 11/02/2014.

A comissão da leiloeira, 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.

**9 - DO CANCELAMENTO/SUSPENSÃO DA PRAÇA APÓS A PUBLICAÇÃO DO EDITAL** - Nos termos do Art. 7º, § 3º da Resolução nº 236 do CNJ, caso a(s) praça(s) seja(m) cancelada(s)/suspensa(s) após a publicação do edital, especialmente em razão de acordo entre as partes ou pagamento da dívida, será devido o reembolso das despesas suportadas pelo leiloeiro, que serão pagas pela parte requerida ou aquela que der causa ao cancelamento.

**10 - DÉBITOS e OBRIGAÇÕES DO ARREMATANTE** - Em caso de arrematação, o crédito do exequente no processo em epígrafe, por sua natureza "propter rem", acrescido de eventuais débitos de IPTU/ITR foro e laudêmio, quando



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA DE SÃO VICENTE

FORO DE SÃO VICENTE

6ª VARA CÍVEL

Rua Jacob Emerich, 1367, Sala 01, Parque Bitaru - CEP 11310-906, Fone: (13)3467-6650, São Vicente-SP - E-mail: saovicente6cv@tjsp.jus.br

**Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min**

for o caso (mediante apresentação de extrato pelo arrematante ao MM. Juízo da causa), terão preferência sobre os demais, sendo o débito atualizado, acrescido das parcelas vincendas até a realização da alienação (Art. 323, Art. 908, §§ 1º e 2º do CPC e Art. 130, parágrafo único do CTN), e caso o valor de arremate não seja suficiente para quitação dos débitos de condomínio, a diferença será de responsabilidade do arrematante nos termos do Art. 1.345 do CC. O(s) bem(ns) será(ão) alienado(s) em caráter ad corpus e no estado de conservação em que se encontra, sendo a verificação de documental, de gravames/credores e de área, sob responsabilidade do arrematante, bem como de 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 CPC). Os valores de avaliação e débitos serão atualizados até a data da efetiva praça. Em caso de inadimplemento, tal informação será encaminhada ao MM. Juízo competente para a aplicação das medidas legais cabíveis.

**11 - DA FRAUDE** - Aquele que, tentar fraudar a arrematação, além da reparação do dano na esfera cível - Arts. 186 e 927 do Código Civil, ficará sujeito às penalidades do artigo 358 do Código Penal: Art. 358 - Impedir, perturbar ou fraudar arrematação judicial; afastar ou procurar afastar concorrente ou licitante, por meio de violência, grave ameaça, fraude ou oferecimento de vantagem: Pena - detenção, de 2 (dois) meses a 1 (um) ano, ou multa, além da pena correspondente à violência.

**12 - DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS** - Pessoalmente perante o Ofício onde estiver tramitando a ação, ou pela central de atendimento no telefone 3003-0677 e/ou e-mail: [contato@portalmazuk.com.br](mailto:contato@portalmazuk.com.br). Para participar acesse [www.portalmazuk.com.br](http://www.portalmazuk.com.br).

**13 - DA PARTICIPAÇÃO NO LEILÃO** - Os interessados deverão se cadastrar no site [portalmazuk.com.br](http://portalmazuk.com.br) e se habilitar acessando a página desta Praça, para participação on-line, com antecedência de até 01 (uma) hora, antes do horário previsto, para o término da 1ª ou da 2ª Praça, observadas as condições estabelecidas neste edital. Aquele que se habilitar para a 1ª, estará automaticamente habilitado para a 2ª Praça.

Ficam os executados MARIA CONCEIÇÃO CEZAR DOS SANTOS, ESPÓLIO DE JOSÉ ROQUE DOS SANTOS, representado por suas herdeiras MICHELE CRISTINA CÉZAR DOS SANTOS, SAMIRA JANAÍNA CESAR DOS SANTOS, THAMIRES NAIROBI CÉSAR DOS SANTOS, bem como de seus cônjuges, se casados forem, a credora PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO VICENTE, e demais interessados, **INTIMADOS** das designações supra, caso não seja (m) localizado (a) (s) para a intimação pessoal, bem como da Penhora realizada em 15/05/2017. Dos autos não constam recursos ou causas pendentes de julgamento. Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO VICENTE**  
**FORO DE SÃO VICENTE**  
**6ª VARA CÍVEL**

Rua Jacob Emerich, 1367, Sala 01, Parque Bitaru - CEP 11310-906, Fone:  
(13)3467-6650, São Vicente-SP - E-mail: saovicente6cv@tjsp.jus.br  
**Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min**

na forma da lei. São Vicente, 01 de fevereiro de 2024.

---

**ARTUR MARTINHO DE OLIVEIRA JÚNIOR**  
**JUIZ DE DIREITO**

**DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI  
11.419/2006, CONFORME IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA**