



## EDITAL DE 1ª E 2ª PRAÇAS DE LEILÃO JUDICIAL ELETRÔNICO

3ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE PRAIA GRANDE/SP

**PROCESSO Nº 0007971-65.2020.8.26.0477**

**EDITAL** de 1ª e 2ª Praças de Leilão Judicial Eletrônico dos direitos aquisitivos abaixo descritos, para conhecimento dos interessados e intimação das partes e terceiros, extraído dos autos do **CUMPRIMENTO DE SENTENÇA – DESPESAS CONDOMINIAIS**, processo nº 0007971-65.2020.8.26.0477, derivado do processo principal nº 1004234-13.2015.8.26.0477, em trâmite perante a 3ª Vara Cível do Foro da Comarca de Praia Grande - SP, promovido por **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO MYLENA**, CNPJ nº **09.455.263/0001-60** em face de **LÚCIA MARIA MARTINS DA SILVA**, CPF nº **885.436.504-10**, e para intimação de **NICHOLAS CAPISTRANO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, CNPJ nº **03.024.136/0001-20**, **MUNICÍPIO DE PRAIA GRANDE** e dos demais interessados.

A **Dra. Fernanda Henriques Gonçalves Zoboli**, MM. Juíza de Direito, na forma da Lei, **faz saber** a todos quantos virem ou tiverem conhecimento do presente Edital que, pelo sistema gestor de alienação eletrônica **PRÓ-JUD LEILÕES**, hospedado em [www.projudleiloes.com.br](http://www.projudleiloes.com.br), e sob a condução do Leiloeiro Público Oficial **Carlos Campanhã**, inscrito na JUCESP sob nº **1.053**, serão levados a público leilão, pelo maior lance, os direitos aquisitivos a seguir descritos:

### 1. DO OBJETO DA ALIENAÇÃO

Serão alienados os **direitos aquisitivos e já quitados** pertencentes à executada Lúcia Maria Martins da Silva, decorrentes do Instrumento Particular de Compromisso de Compra e Venda celebrado em 27 de agosto de 2005, relativos à unidade nº 309 do Edifício Mylena. O objeto da alienação não é o domínio registral pleno, mas os direitos penhorados no processo.

### 2. DA DESCRIÇÃO DOS DIREITOS E DO IMÓVEL

**MATRÍCULA:** nº 129.539 do Registro de Imóveis de Praia Grande/SP, atualizada em 9 de setembro de 2026.

**ENDEREÇO:** Av. Pres. Kennedy, nº 6.370, unidade 309, Vila Tupi, Praia Grande/SP, CEP 11703-200.

**DESCRIÇÃO:** DIREITOS QUITADOS DE COMPROMISSÁRIO COMPRADOR RELATIVOS AO APARTAMENTO Nº 309, DO EDIFÍCIO MYLENA, SITUADO NA AVENIDA PRESIDENTE KENNEDY, Nº 6.370, VILA TUPI, PRAIA GRANDE – SP, assim descrito em sua matrícula imobiliária: Sala número 309, localizada no 3º pavimento tipo do EDIFÍCIO COMERCIAL MYLENA, situado na Avenida Presidente Kennedy, 6.370, esquina com a Rua Martins Fontes, nesta cidade, com área útil de 30,1038 m², área comum de 15,4897 m², área total de 45,5935 m², com fração ideal no terreno e nas demais coisas de uso comum de 0,8648% do todo, confronta, pela frente, por onde tem sua entrada, com o hall de circulação do pavimento; do lado direito, de quem olha a partir do hall, com a sala 308; do lado esquerdo, na mesma posição de observação, confronta com a sala 310; e, nos fundos, com vista para a Avenida Presidente Kennedy. A AV.01 registra a alteração da destinação para unidade residencial e a denominação Edifício Residencial e Comercial Mylena.

**CADASTRO MUNICIPAL:** nº 2.04.01.016.003.7309 - Código 0098340



# PRÓ-JUD LEILÕES



**SITUAÇÃO REGISTRAL E CONTRATUAL:** o domínio permanece registrado em nome de Nicholas Capistrano Empreendimentos Imobiliários Ltda. O contrato de 27 de agosto de 2005 identifica Lúcia Maria Martins da Silva como compradora, pelo preço declarado de R\$ 30.000,00, com entrada de R\$ 17.000,00 e saldo convencionado em 13 parcelas. O instrumento prevê a outorga da escritura definitiva após o recebimento integral do preço. **A proprietária registral informou posteriormente que o imóvel foi quitado pelos compradores e declarou não se opor à penhora nem ao valor da avaliação.**

**PENHORAS E OUTRAS OCORRÊNCIAS:** há penhora nesta execução sobre os direitos relativos à unidade 309, averbada sob AV.02 na matrícula nº 129.539, tendo Lúcia Maria Martins da Silva sido indicada como depositária. A proprietária registral manifestou expressamente não se opor à constrição e à avaliação. Não constam outros gravames ativos na matrícula atualizada apresentada.

**DÉBITOS E OCUPAÇÃO:** o crédito exequendo mais recente constante do processo totaliza R\$ 151.274,48, atualizado até setembro de 2026. Consta dívida municipal de IPTU, no total de R\$ 77.011,80, atualizada até setembro de 2026, parte inscrita em dívida ativa, execução fiscal e protesto. O imóvel encontra-se ocupado.

### 3. DA AVALIAÇÃO E DO PREÇO MÍNIMO

O valor da avaliação judicial vigente foi fixado em R\$ 140.974,41 em novembro de 2025, que, atualizada até setembro de 2026 totaliza **R\$ 145.994,24 (cento e quarenta e cinco mil novecentos e noventa e quatro reais e vinte e quatro centavos)**, que será atualizado pela Tabela Prática do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo até a data do início do leilão.

Na **1ª praça**, não serão admitidos lances inferiores a avaliação atualizada. Na **2ª praça**, o lance mínimo será de **60% (sessenta por cento)** da avaliação atualizada.

### 4. DO CRONOGRAMA DAS PRAÇAS

| 1ª PRAÇA | DATA           | HORÁRIO     |
|----------|----------------|-------------|
| Início   | 01 / 12 / 2026 | 12:00 horas |
| Término  | 04 / 12 / 2026 | 12:00 horas |

| 2ª PRAÇA | DATA           | HORÁRIO     |
|----------|----------------|-------------|
| Início   | 04 / 12 / 2026 | 12:00 horas |
| Término  | 10 / 12 / 2026 | 12:00 horas |

**5. DO PAGAMENTO À VISTA:** O arrematante deverá pagar o preço integral em uma única vez, no prazo de até 24 (vinte e quatro) horas após ser declarado vencedor pelo Leiloeiro, mediante depósito judicial vinculado ao processo, conforme instruções que lhe forem fornecidas.



**6. DO PAGAMENTO PARCELADO:** Nos termos do art. 895 do CPC e das condições judiciais aplicáveis, o interessado em adquirir os direitos em prestações poderá apresentar: **(i)** até o início da 1ª praça, proposta por valor não inferior à avaliação; ou **(ii)** até o início da 2ª praça, proposta por valor não inferior a **60% da avaliação**. A proposta deverá prever **pagamento imediato de ao menos 25% do lance e saldo em até 30 (trinta) meses**, com correção monetária e garantia idônea, indicando prazo, modalidade, indexador e condições. A apresentação de proposta não suspenderá o leilão, e o lance à vista sempre prevalecerá sobre a proposta parcelada. Será considerada vencedora a proposta que oferecer o maior valor total, que será reduzida a termo e assinada pelo proponente. Deverão ser observadas as demais regras do art. 895 do Código de Processo Civil. A comissão devida ao Leiloeiro não poderá ser incluída no parcelamento e deverá ser paga à vista diretamente ao Leiloeiro.

**7. DA COMISSÃO DO LEILOEIRO:** O arrematante pagará ao Leiloeiro Público Oficial comissão de 5% (cinco por cento) sobre o preço da arrematação, não incluída no valor do lance, no prazo e pela forma informados pelo Leiloeiro. Não haverá incidência da comissão na hipótese de remição ou de acordo entre as partes que impeça a realização do leilão.

**8. DA DEDUÇÃO DA COMISSÃO PAGA AO LEILOEIRO:** Se o valor da arrematação for superior ao crédito do exequente, a comissão do leiloeiro público, bem como as despesas com remoção e guarda dos bens, poderá ser deduzida do produto da arrematação, nos termos do art. 7º, § 4º, da Resolução CNJ nº 236/2016.

**9. DO DIREITO DE PREFERÊNCIA:** **(i)** Nos termos do art. 843, § 1º, do Código de Processo Civil, é reservado ao coproprietário ou ao cônjuge não executado o exercício do direito de preferência na arrematação do bem em igualdade de condições com o arrematante. **(ii)** Conforme o art. 892, § 2º, do Código de Processo Civil, se houver mais de um pretendente, proceder-se-á entre eles à licitação e, no caso de igualdade de oferta, terá preferência o cônjuge, o companheiro, o descendente ou o ascendente do executado, nessa ordem. **(iii) O direito de preferência deverá ser manifestado por escrito diretamente ao Leiloeiro até o término do leilão, sem prejuízo da comissão do Leiloeiro.**

**10. DA ARREMATAÇÃO PELA PARTE EXEQUENTE:** Se o exequente arrematar os direitos e for o único credor, não estará obrigado a depositar o preço, salvo se o valor exceder ao seu crédito atualizado, caso em que depositará a diferença em 3 (três) dias, bem como a comissão do Leiloeiro, que não é considerada despesa processual, sob pena de ineficácia da arrematação e nova alienação eletrônica às suas expensas.

**11. DA RESERVA DA QUOTA-PARTE:** Tratando-se de penhora sobre bem indivisível, o equivalente à quota-parte do coproprietário ou cônjuge alheio à execução recairá sobre o produto da alienação, observada a limitação prevista no art. 843, § 2º, do Código de Processo Civil.

**12. DOS DÉBITOS:** O arrematante arcará com os débitos pendentes que recaiam sobre os direitos e o bem, exceto os débitos fiscais e tributários e os débitos condominiais de natureza *propter rem*, que se sub-rogarão no preço da arrematação, observada a ordem legal de preferência. Os débitos tributários apurados até a data da arrematação serão quitados com o produto da venda. Obrigações contratuais, despesas de obtenção da escritura definitiva e outros custos não abrangidos pela sub-rogação deverão ser previamente verificados pelo interessado.



**13. DO ESTADO DO BEM E DA REGULARIZAÇÃO:** Os direitos aquisitivos e o imóvel a eles vinculado serão alienados no estado jurídico, registral, urbanístico, ambiental, físico e de ocupação em que se encontram, sem garantia. O imóvel encontra-se ocupado e não haverá visita. A venda é *ad corpus*, sendo meramente enunciativas as áreas mencionadas neste Edital, nos catálogos e em outros veículos de comunicação; as fotografias são ilustrativas. Cabe ao interessado conferir a matrícula, o contrato, as áreas, divisas, benfeitorias, conservação e regularidade por meio dos documentos e informações disponíveis. Após a arrematação, o arrematante deverá procurar Nicholas Capistrano Empreendimentos Imobiliários Ltda., proprietária constante da matrícula, para a outorga da escritura definitiva e a regularização da propriedade, arcando com as providências e despesas correspondentes, inclusive eventual desocupação, tributo de transmissão, emolumentos e registro, ressalvadas as obrigações que se sub-roguem no preço por lei ou decisão judicial.

**14. DA PUBLICIDADE E DOS DOCUMENTOS:** O Edital será publicado no sítio eletrônico designado pelo Juízo com antecedência mínima de 5 (cinco) dias da abertura da 1ª praça, acompanhado, sempre que possível, de descrição detalhada, fotografias, matrícula atualizada e documentos pertinentes.

**15. DA PARTICIPAÇÃO E DOS LANCES:** O interessado deverá cadastrar-se previamente em [www.projudleiloes.com.br](http://www.projudleiloes.com.br), remeter a documentação solicitada, aceitar as condições do certame e requerer habilitação. Os lances serão oferecidos diretamente no sistema e divulgados em tempo real. Não serão aceitos lances por telefone, fax, e-mail, carta ou outro meio externo à plataforma. Se houver lance nos 3 (três) minutos anteriores ao encerramento, o fechamento será prorrogado automaticamente por mais 3 (três) minutos, sucessivamente, para permitir novas ofertas.

**16. DA ARREMATAÇÃO E DO INADIMPLEMENTO:** Comprovados o pagamento do preço e da comissão, será lavrado o auto de arrematação e submetido ao Juízo. Não efetuado o pagamento, o Leiloeiro comunicará o fato e os lances imediatamente anteriores, sem prejuízo das sanções legais. O inadimplemento de proposta parcelada sujeita o arrematante às consequências do art. 895, §§ 4º e 5º, do CPC.

**17. DA REMIÇÃO, ACORDO OU CANCELAMENTO:** Na hipótese de remição, acordo, adjudicação, cancelamento ou suspensão após o início dos trabalhos, serão observadas a decisão judicial e o art. 7º da Resolução CNJ nº 236/2016 quanto às despesas e à remuneração do Leiloeiro, ressalvada a determinação expressa de não incidência de comissão em caso de remição ou acordo que impeça a realização do leilão.

**18. DA LEGISLAÇÃO:** Aplicam-se os arts. 879 a 903 do Código de Processo Civil, os arts. 246 a 280 das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça do Tribunal de Justiça de São Paulo, a Resolução CNJ nº 236/2016, o Decreto nº 21.981/1932, as decisões do processo e as demais normas pertinentes.

**19. DAS INFORMAÇÕES:** Esclarecimentos poderão ser obtidos pelo telefone (11) 2892-8648, pelo e-mail [contato@projudleiloes.com.br](mailto:contato@projudleiloes.com.br) ou junto à 3ª Vara Cível do Foro da Comarca de Praia Grande, Avenida Dr. Roberto de Almeida Vinhas, nº 9.101, Vila Mirim, Praia Grande/SP, CEP 11705-090, telefone (13) 3471-1200, e-mail [upj1a6cvpraiaigde@tjsp.jus.br](mailto:upj1a6cvpraiaigde@tjsp.jus.br).

**20. DAS INTIMAÇÕES:** Ficam intimados pelo presente Edital o Condomínio Edifício Mylena; Lúcia Maria Martins da Silva; Nicholas Capistrano Empreendimentos Imobiliários Ltda.; o Município de Praia Grande;



# PRÓ-JUD LEILÕES

---



eventuais cônjuges, companheiros, coproprietários, credores e titulares de direitos reais, ônus ou condições, e demais interessados, caso não sejam encontrados por outro meio. Se a executada for revel, não tiver advogado constituído, não possuir endereço atual nos autos ou não for encontrada, a intimação considerar-se-á realizada pelo próprio Edital, nos termos do art. 889, parágrafo único, do CPC.

---

**Dra. Fernanda Henriques Gonçalves Zoboli**

Juíza de Direito