

3ª Vara Cível do Foro da Comarca de Praia Grande/SP

EDITAL DE LEILÃO ÚNICO e de intimação do executado e depositário **CESAR AUGUSTO ESPERANÇA**, inscrito no CPF/MF sob o nº 256.315.338-71; **bem como do promitente vendedor RESIDENCIAL DOM PEDRO II SPE LTDA**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 12.631.742/0001-02; **do interessado CONDOMÍNIO EDIFÍCIO MANHATTAN FLAT SERVICE**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 24.672.690/0001-93; **e do titular do domínio ARTEC PRAIA GRANDE – CONSTRUTORA INCORPORADORA, IMOBILIÁRIA E ADMINISTRADORA DE BENS LTDA**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 03.580.475/0001-92, **e da interessada IVANA ESPERANÇA**, inscrita no CPF/MF sob o nº 31.472.938-86.

A Dra. Fernanda Henriques Goncalves Zoboli, MM. Juíza de Direito da 3ª Vara Cível do Foro da Comarca de Praia Grande/SP, na forma da lei, **FAZ SABER**, aos que o presente Edital de Leilão Único 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 **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO MANHATTAN FLAT SERVICE** em face de **CESAR AUGUSTO ESPERANÇA - Processo nº 0030399-22.2012.8.26.0477/01**, 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 visita não 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 **Leilão** terá início no **dia 21/09/2026 às 11:30 h** e se encerrará **dia 23/11/2026 às 11:30 h**, onde serão aceitos lances com no mínimo 50% (cinquenta por cento) do valor da avaliação atualizada.

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.

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

DOS DÉBITOS - Os débitos de IPTU 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, § 1º, do CPC.

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 o mesmo ser analisado 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 10% 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 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 244.253 DO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE PRAIA GRANDE/SP - IMÓVEL: Apartamento nº 619, localizado no 8º pavimento, tipo sexto andar, do Condomínio Edifício Manhattan, situado na Avenida Dom Pedro II, nº 706, lote nº 02 da Quadra H, no loteamento denominado Jardim Santa Clara – Gleba A, nesta cidade, com área útil de 30,6384 m², área comum de 30,1136 m², área construída de 60,7520 m², e fração ideal no terreno e nas demais coisas de uso comum equivalente a 0,4039% do todo. O imóvel confronta, pela frente, onde possui sua porta de entrada, com o hall de circulação, poço de elevadores e hall das escadas, cabendo-lhe o direito ao uso de 01 (uma) vaga de estacionamento coletivo do condomínio, destinada a veículo de passeio, em local indeterminado, por ordem de chegada. **Consta na Av.01 desta matrícula** que nos autos do Processo nº 0004130870094036114, em trâmite na 2ª Vara Federal da Comarca de São Bernardo do Campo/SP, foi determinada a indisponibilidade dos bens de Artec Praia Grande Construtora, Incorporadora, Imobiliária e Administração De Bens Ltda. **Consta na**

Av.02 desta matrícula que nos autos do Processo nº 1500311492015, em trâmite na 2ª Vara da Fazenda Pública da Comarca de São Bernardo do Campo/SP, foi determinada a indisponibilidade dos bens de Artec Praia Grande Construtora, Incorporadora, Imobiliária E Administração De Bens Ltda. **Consta na Av.06 desta matrícula** que nos autos do Processo nº 00041308720094036114, em trâmite na 2ª Vara Federal da Comarca de São Bernardo do Campo/SP, foi determinada a indisponibilidade dos bens de Artec Praia Grande Construtora, Incorporadora, Imobiliária E Administração De Bens Ltda.

Valor da Avaliação do Imóvel: R\$ 166.270,38 (cento e sessenta e seis mil duzentos e setenta reais e trinta e oito centavos) para julho de 2025, que será atualizado até a data da alienação conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP.

Consta às fls. 455/457 dos autos compromisso particular de permuta, em que são partes Tereza Silva dos Santos e Ivana Esperança.

Débitos desta ação no valor de R\$ 135.521,20 (julho/2025).

Praia Grande, 10 de agosto de 2026.

Eu, _____, diretor/diretora, conferi.

Dra. Fernanda Henriques Goncalves Zoboli
Juíza de Direito