EDITAL DE LEILÃO JUDICIAL - 2ª VARA CÍVEL - FORO DE PRAIA GRANDE TJ-SP

EDITAL DE HASTA PÚBLICA (1ª e 2ª praça) dos direitos do bem imóvel (Contrato de Promessa de Compra e Venda) abaixo descrito, para conhecimento de eventuais interessados e para intimação dos executados: **MIRELA LUCHESI (CPF/MF Nº 168.744.938-41),** e seu cônjuge se casada for; do proprietário tabular: **J. M. OLIVEIRA CONSTRUTORA LTDA (CNPJ/MF Nº 10.370.127/0001-56);** dos credores: **UNIÃO FEDERAL – PRFN (CNPJ/MF Nº 00.394.460/0216-53), CLAUDECI FERREIRA DA SILVA (CPF/MF Nº 082.485.218-42).**

O MM. Juiz de Direito Dr. André Diegues da Silva Ferreira, da 2ª Vara Cível – Foro de Praia Grande, Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, na forma da lei, **FAZ SABER**, aos que o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, que, por este Juízo, processam-se os autos da Ação de Execução de Título Extrajudicial, ajuizada por **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL MARIA CLARA (CNPJ/MF Nº 14.950.416/0001-85)** em face de **MIRELA LUCHESI (CPF/MF Nº 168.744.938-41)** nos autos do **Processo nº 1012995-57.2020.8.26.0477**, e foi designada a venda dos direitos do bem imóvel (Contrato de Promessa de Compra e Venda) abaixo descrito, nos termos dos artigos 246 a 280 dos Provimentos nº 50/1989 e 30/2013 da Corregedoria Geral de Justiça/SP que disciplina a Alienação em Leilão Judicial, assim como os artigos 879 a 903 do CPC, e de acordo com as regras expostas a seguir:



ENDEREÇO DO IMÓVEL: Rua México, nº 77, apartamento nº 22, Condomínio Residencial Maria Clara, Guilhermina, Praia Grande/SP, CEP: 11702-100

DADOS DO IMÓVEL	
CONTRIBUINTE MUNICIPAL Nº	2.03.15.003.012.0022-0
MATRÍCULA IMOBILIÁRIA Nº	176.036
CARTÓRIO:	Registro de Imóveis de Praia Grande/SP



DESCRIÇÃO DA MATRÍCULA: Apartamento número 22, localizado no segundo pavimento tipo do Edifício Residencial Maria Clara, Situado na Rua México, número 77, esquina com a Rua Bolívia, do Parque Irapuru, nesta cidade, com a área útil de 73,46m², área comum de 41,52884m², área total de 114,98884m², e a fração ideal no terreno e nas demais coisas de uso comum equivalente a 4,07337%, confrontando pela frente, por onde possui sua entrada, em linhas quebradas, com o hall de circulação, hall de escadarias, escadarias e o apartamento número 21, do lado direito de quem do referido hall de circulação olha para o imóvel, com a área de recuo lateral do edifício, fronteiriça à Rua Bolívia, do lado esquerdo com a área de recuo lateral do edifício, e nos fundos, em linhas quebradas, com a área de recuo da frente do edifício, fronteiriça à Rua México; cabendo-lhe o direito ao uso de uma vaga na garagem coletiva do edifício, para guarda de veículo de passeio, em lugar indeterminado, pela ordem de chegada.

ÔNUS DA MATRÍCULA IMOBILIÁRIA				
REGISTRO	**DATA**	**ATO**	**PROCESSO/ORIGEM**	**BENEFICIÁRIO / OBSERVAÇÕES**
Av. 05	05/04/2023	Indisponibilidade de Bens	Proc. nº 3007849-94.2013.8.26.0590	União Federal - PRFN
Av. 06	05/04/2023	Indisponibilidade de Bens	Proc. nº 0011699-71.2007.8.26.0477	União Federal - PRFN
Av. 08	17/12/2024	Indisponibilidade de Bens	Proc. nº 1001055-09.2017.5.02.0481	Claudeci Ferreira da Silva

OBSERVAÇÕES:

OBS. 01: Em decisão às Fls. 203/204, foi deferida a penhora dos direitos que a executada Mirela Luchesi possui sobre o imóvel, em razão do Instrumento Particular de Promessa de Compra e Venda, firmado entre a executada e a J. M. Oliveira Construtora LTDA (Fls. 10/22). Não há informação nos autos de que o referido Contrato esteja quitado. A referida penhora se encontra pendente de registro na respectiva matrícula imobiliária.

OBS. 02: Eventuais regularizações registrais e cadastrais serão de responsabilidade do arrematante, bem como a prévia realização de pesquisas e consultas junto aos tribunais e órgãos competentes para verificação da situação jurídica do imóvel.

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL: R$ 390.647,91 (Set/2026 – Fls. 223/233). **AVALIAÇÃO ATUALIZADA:** R$ 394.641,27 (Nov/2026). O valor de avaliação será atualizado à época das praças através do índice do E. TJ/SP.

DÉBITOS TRIBUTÁRIOS: R$ 96.460,23 (Out/2026) – R$ 91.564,91 referente aos Débitos inscritos na Dívida Ativa e R$ 4.895,32 referente aos Débitos não inscritos na Dívida Ativa. Os débitos tributários são sub-rogados no valor da arrematação (artigo 130, Código Tributário Nacional).

DÉBITO EXEQUENDO/CONDOMINIAL: R$ 95.697,87 (Set/2026 – Fls. 234/235). Os débitos condominiais ficarão sub-rogados no valor da arrematação (artigo 908, §1°, do CPC e Decisão de Fls. 213/216).

DATAS DO LEILÃO
1ª Praça: Início em: 04/01/2027, às 14 horas e término em: 07/01/2027, às 14 horas.
2ª Praça: Início em: 07/01/2027, às 14 horas e término em: 27/01/2027, às 14 horas.

CONDIÇÕES DE VENDA: **Será considerado arrematante aquele que apresentar o maior lance**. Não havendo lances iguais ou superiores ao valor da avaliação em **1ª Praça**, o leilão prosseguirá automaticamente em **2ª Praça**, ocasião em que serão admitidos lances iguais ou superiores a 60% do valor da avaliação atualizada (artigo 891, parágrafo único do CPC e artigos 261 e 262 dos Provimentos nº 50/1989 e 30/2013 da Corregedoria Geral de Justiça/SP).

PARCELAMENTO: Caso não haja propostas para pagamento à vista, **serão admitidas propostas de arrematação parcelada** exclusivamente eletrônicas pelo sítio eletrônico da gestora (www.silvaleiloes.com.br), sendo necessário sinal não inferior a 25% do valor da proposta e o restante em até 30 parcelas mensais e iguais (podendo oscilar de acordo com a atualização monetária). O saldo devedor (parcelado) sofrerá correção mensal pelo índice do E. TJ/SP e será garantido por hipoteca do próprio bem, quando se tratar de imóveis. Havendo mais de uma proposta de pagamento parcelado, em diferentes condições, será declarada vencedora a proposta mais vantajosa, assim compreendida, de maior valor; ou em propostas de iguais condições, será declarada vencedora a proposta formulada em

primeiro lugar. As propostas de compra parceladas deverão observar o incremento mínimo estabelecido para o Leilão (artigo 895, §§ 1º ao 8º do CPC).

LEILOEIRO: O leilão será realizado pelo Leiloeiro Público Oficial, **RENAN SOUZA SILVA**, matriculado na Junta Comercial de São Paulo sob nº 1.076, através da plataforma **SILVA LEILÕES** (www.silvaleiloes.com.br). Todas as regras e condições aplicáveis estão disponíveis no Portal www.silvaleiloes.com.br (artigos 12 e 13 da Resolução nº 236/2016, CNJ).

PREFERÊNCIA DE AQUISIÇÃO Havendo mais de um pretendente e em igualdade de oferta, o devedor ou respectivo cônjuge, companheiro, dependentes, descendente ou ascendente do executado e coproprietários, terão preferência na aquisição dos bens, nessa ordem (artigos 892, § 2º e 843, § 1º CPC).

ARREMATAÇÃO PELA PARTE EXEQUENTE: 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 (artigo 892, §1º, CPC).

QUOTA-PARTE: Tratando-se de penhora de bem indivisível, o equivalente à quota-parte do coproprietário ou do cônjuge alheio à execução recairá sobre o produto da alienação do bem (artigo 843, CPC).

PAGAMENTO: O preço do bem arrematado deverá ser depositado 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 48 horas da realização do leilão. Em até 3 horas após o encerramento do Leilão, cada arrematante receberá um e-mail com instruções para depósito (artigo 884, IV e artigo 892 do CPC).

COMISSÃO DO LEILOEIRO: O arrematante deverá pagar a título de comissão, o valor correspondente a 5% (cinco por cento) sobre o preço de arrematação do bem. Tal valor será devido pelo arrematante ainda que haja a desistência da arrematação, assim como será devido pelo exequente nos casos de adjudicação do bem e pelo executado nos casos de acordo e remição, conforme Condições de Venda e Pagamento do leilão, e deverá ser paga mediante PIX, TED ou depósito em dinheiro, no prazo de até 48 horas a contar do encerramento do leilão, na conta bancária do Leiloeiro Oficial: **RENAN SOUZA SILVA**, a ser indicada ao interessado após a Arrematação (artigo 884, parágrafo único do CPC, artigo 7º, §§ 3º e 7º da resolução nº 236 do CNJ e artigo 24, parágrafo único do Decreto nº 21.981/32).

FRAUDE EM LEILÃO: Em hipótese alguma será permitida a desistência da arrematação. No caso de não pagamento do valor do bem arrematado, e da comissão devida à do leiloeiro no prazo estipulado, pode configurar fraude em leilão (artigo 358 do Código Penal). Neste caso, o participante responderá civil e criminalmente, ficando ainda obrigado, nos termos do item acima (Comissão do Leiloeiro), a pagar a comissão sobre lance ofertado em favor do leiloeiro oficial, a título de

multa. Fica nesta hipótese autorizado o leiloeiro a receber e aprovar os lanços imediatamente anteriores, desde que obedecidos os limites e regras estabelecidas no presente edital.

OBRIGAÇÕES DO ARREMATANTE: O bem será vendido no estado de conservação em que se encontra, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas (artigo 18 da Resolução n°236/2016, CNJ). Eventuais despesas relativas à desmontagem, remoção, transporte e transferência patrimonial dos bens arrematados correrão por conta exclusiva do arrematante (artigo 29 da Resolução nº 236/2016, CNJ).

SUB-ROGAÇÃO DOS DÉBITOS: O arrematante arcará com eventuais débitos pendentes que recaiam sobre o bem, exceto os decorrentes de débitos fiscais e tributários conforme o artigo 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional, e exceto os decorrentes de débitos de condomínio (artigo 908, §1°, do CPC e Decisão de Fls. 213/216), os quais ficam sub-rogados no preço da arrematação.

PLURALIDADE DE CREDORES: Havendo pluralidade de credores ou exequentes, os créditos que recaem sobre o bem, inclusive os de natureza *propter rem*, sub-rogam-se sobre o respectivo preço (artigo 908, §1°, do CPC).

PRORROGAÇÃO: Caso o horário de encerramento ultrapasse o expediente forense, o Leilão continuará no próximo dia útil, no mesmo horário previsto no item "Datas do Leilão", sem necessidade de novo edital. Se houver instabilidades técnicas ou outros problemas, a Praça poderá ser prorrogada para garantir igualdade entre os participantes. Além disso, nas 24 horas após o fim da Praça, poderão ser feitas ofertas na modalidade de "Repasse", conforme o item "Datas do Leilão" (art. 900 do CPC).

PRORROGAÇÃO DE TRÊS MINUTOS: Se houver um lance nos três minutos finais antes do encerramento do leilão eletrônico, o prazo será prorrogado por mais três minutos, permitindo que todos os interessados tenham chance de fazer novas ofertas (art. 21 da Resolução nº 236/2016 do CNJ).

FORMALIZAÇÃO DA ARREMATAÇÃO: A alienação será formalizada por termo nos autos, com a assinatura do juiz, do exequente, do adquirente e, se estiver presente, do executado, ocasião em que a será expedida a carta de alienação e o mandado de imissão na posse, quando se tratar de bem imóvel e a ordem de entrega ao adquirente, quando se tratar de bem móvel (artigo 880, CPC). Os referidos documentos serão expedidos depois de efetuado o depósito ou prestadas as garantias pelo arrematante, bem como realizado o pagamento da comissão do leiloeiro e das demais despesas da execução (artigo 901, § 1°, CPC).

IMISSÃO NA POSSE OU ENTREGA DO BEM: A imissão na posse e desocupação do imóvel ou entrega do bem (quando se tratar de bens móveis) são feitos dentro do processo em que é realizada a Hasta Pública, no qual o Juiz delegará um Oficial de Justiça, que dotado de um mandado judicial e juntamente ao Arrematante, realizará a desocupação do bem ou entrega, de modo que o bem arrematado será desocupado ou transferido, assegurando a propriedade nos termos do artigo 1.228 do Código Civil.

PROPOSTA CONDICIONAL: Caso o bem não seja arrematado na 1ª (primeira) ou 2ª (segunda) praça, o Leiloeiro ficará autorizado a captar propostas de compra condicionada pelo prazo máximo de 30 (trinta) dias, contados do encerramento do 2º (segundo) leilão, nos termos do item "Condições de Venda". Todas as propostas, inclusive aquelas que atendam integralmente ou não às condições do Edital, serão submetidas à apreciação e aprovação do MM. Juízo.

DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS: Pessoalmente perante o Ofício onde estiver tramitando a ação, ou no escritório do leiloeiro, localizado na Avenida da Liberdade, nº 130, Conj. 10, São Paulo/SP, CEP: 01502-000, endereço eletrônico contato@silvaleiloes.com.br, Celular/WhatsApp (11) 3136-1703. A participação neste Leilão Eletrônico deve ser feita pelo sítio eletrônico da Silva Leilões, no seguinte endereço: www.silvaleiloes.com.br.

PUBLICAÇÃO: A publicação deste edital supre eventual insucesso nas notificações pessoais e dos respectivos patronos (artigo 889, Parágrafo Único, CPC). Será o presente edital, afixado e publicado na forma da lei.

São Paulo, 10 de novembro de 2026.

Eu, _____, escrevente, digitei.
Eu, _____, Escrivão(ã) – Diretor(a), subscrevi.

DR. ANDRÉ DIEGUES DA SILVA FERREIRA
JUIZ DE DIREITO