

Edital de 1º e 2º Leilão Eletrônico de Imóvel e para intimação das partes e interessados

PROCESSO Nº:	1082089-35.2015.8.26.0100
VARA:	33ª Vara Cível da Comarca de São Paulo/SP
JUIZ:	Dr. Douglas Iecco Ravacci
AÇÃO:	Ação de Execução de Título Extrajudicial com Pedido Liminar de Arresto de Bens
EXEQUENTE:	Banco Pleno S/A (atual denominação do Banco Voiter S/A), CNPJ: 61.024.352/0001-71
EXECUTADOS:	Conde Desenvolvimento Imobiliário Ltda, CNPJ: 45.740.040/0001-08 Espólio de Armando Conde, CPF: 003.253.688-72.

O(A) MM(a). Juiz(a) de Direito, com fulcro no artigo 879 e seguintes do CPC, **faz saber que o Leiloeiro Oficial Mauro da Cruz (JUCESP nº 912)**, por meio do website: www.alienajud.com.br, levará a leilão para a venda e arrematação o bem abaixo descrito, sendo:

LOTE 01 – TERRENO Balneário Prainha Branca – lote 4 da quadra 36		
EVENTO	DATA E HORA	VALOR
1º Leilão (Valor de avaliação)	Início: 01/09/2026 às 14:00h até Término: 04/09/2026 às 14:00h	R\$ 591.944,68 (julho/19), a ser atualizado até o mês do término do leilão
2º Leilão (Mínimo de 50%)	Início: 04/09/2026 às 14:00h Término: 24/09/2026 às 14:00h	R\$ 295.972,34 (julho/19), a ser atualizado até o mês do término do leilão
DESCRIÇÃO DA MATRÍCULA: Lote nº 04 da Quadra nº 36, do loteamento denominado BALNEÁRIO PRAINHA BRANCA, 1ª FASE ou 1ª ETAPA, situado nesta cidade, município e comarca de Guarujá-SP, medindo 42,00 metros em linha sinuosa de frente para a Rua Principal, por 60,00 metros da frente aos fundos do lado direito, de quem da referida rua olha para o mesmo, confrontando com o lote nº 03; do lado esquerdo mede 45,00 metros, confrontando com o lote nº 05, tendo nos fundos 41,00 metros, confrontando com o lote nº 02 da quadra nº 36, encerrando a área total de 2.131,00 metros quadrados, estando o referido imóvel sujeito às condições restritivas, impostas pela loteadora por ocasião do registro do loteamento.		
Matrícula	Nº 99.815 - Cartório de Registro de Imóveis de Guarujá/SP	
Contribuinte	Cadastrado na Prefeitura Municipal de São Paulo sob nº: 3-1280-004-000	
DÉBITOS DO IMÓVEL:		
IPTU (DÍVIDA ATIVA)	R\$ 131.314,85 (em julho/2026)	
ÔNUS DO IMÓVEL CONSTANTE NA MATRÍCULA:		
R. 2	O imóvel objeto desta matrícula foi arrestado nos autos da Execução Civil, processo nº 1082089-35.2015.8.26.0100, em trâmite na 33ª Vara Cível da Comarca de São Paulo/SP, movido por Banco Indusval S/A, em face de Conde Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	
AV.3	O imóvel arrestado, objeto do R.2, foi convertido em penhora nos autos da ação de Execução de Título Extrajudicial – Contratos Bancários, processo nº 1082089-35.2015.8.26.0100, em trâmite na 33ª Vara Cível da Comarca da São Paulo/SP, movida por Banco Indusval S/A, em face de Conde Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	

AV.6	Consta ação judicial de Execução Provisória, processo nº 1002243-16.2016.5.02.0079, em trâmite na 79ª Vara do Trabalho da 2ª Região de São Paulo/SP, movida por Edson Geraldo Medeiros Avilla, em face de Conde Desenvolvimento Imobiliário Ltda.
AV. 11	Foi decretada a indisponibilidade de bens e direitos em nome de Conde Desenvolvimento Imobiliário Ltda., processo nº 0016094-19.2020.8.26.0100, requerida pelo 43º Ofício Cível Central de São Paulo/SP.
AV.12	Foi decretada a indisponibilidade de bens e direitos em nome de Conde Desenvolvimento Imobiliário Ltda., processo nº 0000796-33.2011.5.15.0011, requerida pela Vara do Trabalho de Barretos/SP.
AV.13	Foi decretada a indisponibilidade de bens e direitos em nome de Conde Desenvolvimento Imobiliário Ltda., processo nº 10009171120235020003, requerida pelo Grupo Auxiliar de Execução e Pesquisa Patrimonial – GAEPP – São Paulo/SP.
AV.14	Consta que no contrato padrão, entranhado no processo do registro do Loteamento denominado Balneário Prainha Branca, constam restrições urbanísticas impostas pela Loteadora.

LOTE 02 – TERRENO Balneário Prainha Branca – lote 1H da quadra 12		
EVENTO	DATA E HORA	VALOR
1º Leilão (Valor de avaliação)	Início: 01/09/2026 às 14:00h até Término: 04/09/2026 às 14:00h	R\$ 4.200.901,99 (julho/19), a ser atualizado até o mês do término do leilão
2º Leilão (Mínimo de 50%)	Início: 04/09/2026 às 14:00h Término: 24/09/2026 às 14:00h	R\$ 2.100.450,99 (julho/19), a ser atualizado até o mês do término do leilão
DESCRIÇÃO DA MATRÍCULA: Lote nº 1H da Quadra nº 12, do loteamento denominado BALNEÁRIO PRAINHA BRANCA, 2ª FASE ou 2ª ETAPA, situado nesta cidade, município e comarca de Guarujá-SP, que assim se descreve: a divisa do lote começa num ponto localizado no alinhamento da Rua Principal, onde inicia a divisa do Lote nº 1F da Quadra nº 12, seguindo deste ponto numa linha reta de 214,50 metros pelo alinhamento do Lote nº 1F; daí deflete à esquerda confrontando com a divisa do Lote nº 1G da Quadra nº 12 numa distância de 150,10 metros até chegar na divisa do Lote nº 05 da Quadra nº 44, deste ponto deflete à esquerda e segue acompanhando o alinhamento de fundos do Lote nº 05 da Quadra nº 44 por 57,00 metros; daí deflete à direita e segue acompanhando o alinhamento lateral direito do Lote nº 05 da Quadra nº 44, por 58,00 metros até encontrar a Rua Principal, daí deflete à esquerda e segue no alinhamento da Rua Principal até chegar na divisa do Lote nº 01 da Quadra nº 47, numa distância de 227,50 metros em 04 (quatro) segmentos 35,00 metros, 46,40 metros, 23,40 metros mais 122,70 metros, deflete à esquerda e segue pelo alinhamento lateral esquerdo do Lote nº 01 da Quadra nº 47, na distância de 52,00 metros; daí deflete à direita e segue pelo alinhamento de fundos do Lote nº 01 da Quadra nº 47 na distância de 37,00 metros; daí deflete à direita e segue pelo alinhamento lateral direito do Lote nº 01 da Quadra nº 47, na distância de 58,00 metros, até atingir o ponto inicial da descrição, encerrando a área de 20.000,00 metros quadrados, estando o referido imóvel sujeito às condições restritivas, impostas pela loteadora por ocasião do registro do loteamento.		
Matrícula	Nº 99.833 - Cartório de Registro de Imóveis de Guarujá/SP	
Contribuinte	Cadastrado na Prefeitura Municipal de Guarujá sob nº: 3-1256-008-000	
DÉBITOS DO IMÓVEL:		

IPTU (DÍVIDA ATIVA)	R\$ 2.784.199,54 (em julho/2026)
ÔNUS DO IMÓVEL CONSTANTE NA MATRÍCULA:	
R. 2	O imóvel objeto desta matrícula foi arrestado nos autos da Execução Civil, processo nº 1082089-35.2015.8.26.0100, em trâmite na 33ª Vara Cível da Comarca de São Paulo/SP, movido por Banco Indusval S/A, em face de Conde Desenvolvimento Imobiliário Ltda.
AV.3	O imóvel arrestado, objeto do R.2, foi convertido em penhora nos autos da ação de Execução de Título Extrajudicial – Contratos Bancários, processo nº 1082089-35.2015.8.26.0100, em trâmite na 33ª Vara Cível da Comarca de São Paulo/SP, movida por Banco Indusval S/A, em face de Conde Desenvolvimento Imobiliário Ltda.
AV. 10	Foi decretada a indisponibilidade de bens e direitos em nome de Conde Desenvolvimento Imobiliário Ltda., processo nº 0016094-19.2020.8.26.0100, requerida pelo 43º Ofício Cível Central de São Paulo/SP.
AV.11	Foi decretada a indisponibilidade de bens e direitos em nome de Conde Desenvolvimento Imobiliário Ltda., processo nº 0000796-33.2011.5.15.0011, requerida pela Vara do Trabalho de Barretos/SP.
AV.12	Foi decretada a indisponibilidade de bens e direitos em nome de Conde Desenvolvimento Imobiliário Ltda., processo nº 10009171120235020003, requerida pelo Grupo Auxiliar de Execução e Pesquisa Patrimonial – GAEPP – São Paulo/SP.
AV.13	Consta que no contrato padrão, entranhado no processo do registro do Loteamento denominado Balneário Prainha Branca, constam restrições urbanísticas impostas pela Loteadora.

O bem será entregue a quem der o maior lance, não sendo aceito lance inferior ao mínimo estabelecido no quadro acima. Pelo presente edital ficam intimadas as partes das designações supra, na hipótese de não serem localizadas para intimação pessoal.

DÉBITOS DESTA AÇÃO:

Os débitos totalizam o valor de R\$ 25.508.909,68 (vinte e cinco milhões, quinhentos e oito mil, novecentos e nove reais e sessenta e oito centavos), atualizados até o mês de dezembro/2022.

LEGISLAÇÃO APLICÁVEL:

- Conforme Tema 1.134 do STJ, o arrematante não é responsável pelos débitos de IPTU anteriores à arrematação, nos termos do art. 130, parágrafo único, do CTN, os quais se sub-rogam sobre o preço da arrematação.
- Nos termos do art. 908, § 1º, do Código de Processo Civil, no caso de adjudicação ou alienação, os créditos que recaem sobre o bem, inclusive os de natureza *propter rem*, sub-rogam-se sobre o respectivo preço, observada a ordem de preferência.
- Nos termos do art. 1.499, VI, do Código Civil, a hipoteca extingue-se pela arrematação ou adjudicação, devendo para tanto o Credor Hipotecário ser intimado da referida alienação.
- Nos termos do art. 843 do Código de Processo Civil, 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. Reservada ao coproprietário ou ao cônjuge não executado a preferência na arrematação do bem em igualdade de condições.

DAS CONDIÇÕES: **1.** Os leilões serão realizados exclusivamente por meio eletrônico, através do website www.alienajud.com.br, por onde serão recebidos os lances, devendo os interessados realizar cadastro prévio na plataforma, mediante fornecimento dos dados solicitados. **2.** O imóvel será vendido em caráter “ad corpus”, ou seja, por inteiro, sendo que as áreas mencionadas são meramente enunciativas e repetitivas das dimensões constantes do registro imobiliário, não sendo cabível qualquer pleito com relação ao cancelamento da arrematação, abatimento do preço ou complemento de área, por eventual divergência entre o que constar da descrição do imóvel e a realidade existente. **3.** O arrematante adquire o imóvel 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. **4.** Com isso, declara que tem pleno conhecimento de suas instalações, nada tendo a reclamar quando a eventual vício, ainda que oculto, ou defeito decorrente de uso, a qualquer título e a qualquer tempo, assumindo a responsabilidade pela eventual regularização que se fizer necessária. **5.** Todas as providências e despesas relativas à desocupação do imóvel, bem como à expedição da carta de arrematação, seu registro, pagamento do ITBI, imissão na posse e demais atos necessários, correrão por conta do arrematante, nos termos do art. 901 e art. 903 do Código de Processo Civil.

DO PAGAMENTO DO LANCE: O pagamento do lance vencedor será à vista, devendo o arrematante efetuar o depósito do preço no prazo improrrogável de até **24 (vinte e quatro) horas** após o encerramento da alienação judicial eletrônica, mediante depósito judicial em favor do Juízo expropriatório, sob pena de desfazimento da arrematação. O não pagamento do lance ou da comissão do leiloeiro no prazo estabelecido será comunicado ao MM. Juízo competente para adoção das medidas legais cabíveis, podendo, ainda, serem submetidos à apreciação judicial os lances imediatamente subsequentes.

DA PROPOSTA PARCELADA: **1.** Nos termos do art. 895 do Código de Processo Civil, o interessado em adquirir o bem penhorado em prestações, poderá apresentar oferta de pagamento de pelo menos 25% (vinte e cinco por cento) do valor do lance à vista e o restante parcelado em até 30 (trinta) meses: (I) até o início da primeira etapa, proposta por valor não inferior ao da avaliação; (II) até o início da segunda etapa, proposta por valor que não seja inferior a **50% (cinquenta por cento)** do valor de avaliação atualizado ou **80% (oitenta por cento)** do valor de avaliação atualizado, caso se trate de imóvel de incapaz. **2.** Nos termos do art. 895, § 7º, do Código de Processo Civil, a proposta de pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado. **3.** As propostas de compra serão recebidas e submetidas à apreciação do Juízo processante, caso o leilão se encerre negativo.

DA COMISSÃO DEVIDA AO LEILOEIRO: **1.** A comissão do leiloeiro será de **5% (cinco por cento)** sobre o valor da arrematação e correrá por conta do arrematante ou adjudicante. **2.** O pagamento da comissão devida ao Leiloeiro deverá ser realizado no prazo improrrogável de até **24 (vinte e quatro) horas** após o encerramento da alienação judicial eletrônica, por meio de boleto bancário a ser efetivado em favor do leiloeiro, sob pena de desfazimento da arrematação. **3.** Na hipótese de acordo ou remição após a realização da alienação, o leiloeiro fará jus à comissão, nos termos do art. 7º, §3º, da Resolução 236 do Conselho Nacional de Justiça.

Dos autos não constam causas ou recursos pendentes de julgamento.

Outras informações podem ser obtidas no website: www.alienajud.com.br. E para que produza seus efeitos de direito, será o presente edital, afixado e publicado na forma da lei.

Santos, ____ de ____ de 2026. Eu, _____, Escrivão(ã) Diretor(a),

Dr. Douglas Iecco Ravacci

Juiz de Direito

