



EDITAL DE PRAÇA JUDICIAL

Processo Digital: 0015402-57.2017.8.26.0348
Classe/Assunto: Cumprimento de Sentença
Exequente: Vanderlei Pio da Silva
Executado: Centerplan Imóveis e Outros

EDITAL DE 1ª E 2ª PRAÇAS DE BEM IMÓVEL e para intimação do(s) requerido(s): HOUSING INCORPORAÇÕES IMOBILIÁRIAS LTDA. (CNPJ 08.629.002/0001-56), CENTERPLAN – IMÓVEIS (CNPJ 51.750.578/0001-04), MARIA LILIANE MUNIZ (CPF/MF 874.246.143-04), e cônjuge(s), se casado(s) for(em); bem como do(s) terceiro(s) a PREFEITURA MUNICIPAL DE MAUÁ (CNPJ 46.522.959/0001-98), TICIANA MELCHIADES DE HOLANDA (CPF/MF 369.808.598-46), MARIZA CRISTINA DOS SANTOS (CPF/MF 367.624.848-16), KATIA FORTUNATO PLAZA DA CUNHA (CPF/MF 107.717.168-42), expedido no CUMPRIMENTO DE SENTENÇA, Processo nº 0015402-57.2017.8.26.0348, em trâmite na 1ª VARA CÍVEL DO FORO DE MAUÁ DA COMARCA DE MAUÁ/SP, requerida por VANDERLEI PIO DA SILVA (CPF/MF 124.170.138-51).

O(a) MM. Juiz(a) de Direito Dr(a). ANDERSON FABRÍCIO DA CRUZ, 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 pelo leiloeiro oficial EDUARDO DA SILVA PINTO, matriculado na JUCESP sob nº 980 na plataforma eletrônica (www.leilaoeletronico.com.br), nas condições seguintes:

BEM: O apartamento nº 02, situado no térreo do Bloco 4 EDIFÍCIO MÉXICO, "CONDOMÍNIO EDIFÍCIO NAÇÕES UNIDAS", o qual localiza-se na Avenida Barão de Mauá, 3.832, Sítio Carmelita, perímetro urbano, constituído de dois dormitórios, sala, banheiro, cozinha e área de serviço, possui a área útil, ou privativa de 50,1425 m² de construção, e 3,660625 m² de área comum do respectivo Edifício (área de uso e propriedade comum pertencente aos condôminos de cada um dos prédios), e mais 68,27112 m² de área comum proporcional nas áreas construídas, comuns do condomínio (partes externas do prédio pertencente aos condôminos de todo o condomínio, inclusive as áreas descobertas, na qual inclui-se, inclusive o estacionamento), perfazendo, assim a área construída total de 122,07425 m², correspondendo-lhe, ainda uma fração ideal de 0,125% (zero, vírgula cento e vinte e cinco por cento), equivalente a 80,026126 m² do terreno onde será edificado Condomínio; confrontando: pela frente com o hall de acesso às unidades do pavimento e com a área de acesso ao prédio, pelo lado esquerdo com terreno condominial (recoo em relação ao Bloco 6 - Edifício França), do lado direito com o apartamento de final 1, e com a área de claridade existente entre



os apartamentos de final 1 e 2, nos fundos confina com terreno condominial (recoo em relação a área verde); cabe ao referido apartamento uma vaga indeterminada na garagem coletiva do edifício. Matrícula nº 55.735 do CRI de Mauá/SP. Contribuinte nº 19.010.436.

O imóvel, situa-se na Rua Ipê, nº 300, Apartamento 02 - Térreo, Bloco 04 (Edifício México), Condomínio Nações Unidas, Jardim Estrela, Mauá/SP, CEP: 09340 -570. O Condomínio conta com jardins, playground, salão de festas, piscina, quadra esportiva, ginástica, espaço pet e churrasqueira.

O Apartamento 02 - Térreo - Edifício México - Bloco 04, compreende: 01 (uma) sala, 02 (dois) dormitórios, 01 (um) banheiro e 01 (uma) cozinha / área de serviços, além de uma vaga de garagem. A unidade leiloada está mais bem descrita pelo Laudo de Avaliação fls. 432/485.

ÔNUS:

Matrícula Imobiliária nº		55.735	CRI de Mauá/SP	
Inscrição Cadastral nº		19.010.436		
Ônus				
Averbação/Registro	Data	Ato	Processo	Beneficiário
AV. 13	24/07/2020	Penhora	0011390-634.2016.8.26.0348	Mariza Cristina dos Santos
AV. 14	10/08/2023	Penhora Exequenda	0015402-57.2017.8.26.0348	Vanderlei Pio da Silva Faria
AV. 15	10/12/2024	Bloqueio	0014359-51.2018.8.26.0348	Katia Fortunato Plaza da Cunha

Valor de avaliação: R\$ 180.000,00 (04/2025), atualizado para 190.737,72 (08/2026). O valor de avaliação será atualizado à época das praças através do índice do E. TJ/SP.

Débitos Tributários: R\$ 1.237,67 referente aos Débitos não inscritos na Dívida Ativa referente ao exercício atual. Não foram encontrados Débitos inscritos na Dívida Ativa, caberá ao interessado pesquisar eventuais débitos. Os débitos tributários são sub-rogados no valor da arrematação (artigo 130, Código Tributário Nacional).

Débito Condominial: R\$ 14.763,54 (03/2026 - fls. 576). Os débitos condominiais ficarão sub-rogados no valor da arrematação (artigo 908, §1º, do CPC).

Débito Exequendo: R\$ 20.196,98 (03/2021 - fls. 251).



2 - DATAS DA PRAÇA - Praça única com início em 01/09/2026 às 14:00hs e término em 08/10/2026 às 14:00hs.

3 - CONDIÇÕES DE VENDA - O leilão deverá ser efetivado em uma única etapa com prazo mínimo de 30 dias, por valor não inferior a 50% da última avaliação atualizada. 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 25% 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), sendo aquelas de valor inferior ao da avaliação enviadas impreterivelmente até o encerramento do 1º Leilão, garantido por caução idônea, quando se tratar de bens móveis, e por hipoteca do próprio bem, quando se tratar de bens imóveis. Deverá ainda indicar o prazo, a modalidade, o indexador de correção monetária e as condições de pagamento do saldo.

Conforme decisão de fls. 584/586, até o início do leilão, o interessado poderá apresentar, diretamente em juízo, proposta de aquisição por preço não inferior à avaliação, observado o disposto no art. 895, do Código de Processo Civil.

4 - PAGAMENTO - O preço do(s) bem(ns) 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>, no prazo de até 24 horas da realização da praça. Em até 5 horas após o encerramento da praça, o(s) arrematante(s) receberá(ão) e-mail com instruções para depósito (Art. 884, IV do CPC).

5 - DO INADIMPLEMENTO - 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 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). Em caso de falta de pagamento ou desistência imotivada do arrematante/proponente, a qualquer momento, ainda será cobrada multa moratória no valor de 5% (cinco por cento) da arrematação em favor do leiloeiro, sem prejuízo de demais sanções aplicadas pelo MM. Juízo da causa, bem como poderá ainda o Leiloeiro 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.



6 - COMISSÃO DO LEILOEIRO - A comissão devida será de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, paga à vista por meio de PIX/TED na conta do leiloeiro, não se incluindo no valor do lance (886, II do CPC e 266 NSCGJ), no prazo de até 24 horas. A comissão do leiloeiro, 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, deduzidas as despesas incorridas.

7 - DO CANCELAMENTO/SUSPENSÃO DA PRAÇA APÓS A PUBLICAÇÃO DO EDITAL - Caso as partes celebrem acordo ou ocorra a quitação da dívida, antes do término do certame, deverá o executado, ou aquela que der causa ao cancelamento, indenizar o leiloeiro pelas custas e despesas incorridas com o leilão, não incidindo, no caso, direito à percepção de comissão, salvo na hipótese de acordo ou remição após a realização da alienação (art. 7º, §§ 1º, 2º e 3º, da Resolução 236/16 do CNJ).

8 - DÉBITOS E OBRIGAÇÕES DO ARREMATANTE - Em caso de arrematação, os débitos de condomínio, por sua natureza "*propter rem*", bem como os débitos de IPTU, acrescidos das parcelas vincendas até a realização da alienação (mediante apresentação de extrato pelo arrematante ao MM. Juízo da causa), terão preferência sobre os demais (Art. 323, Art. 908, §§ 1º e 2º do CPC e Art. 130, parágrafo único do CTN e Tema 1134 do STJ), 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(m), sendo a verificação de documental, de gravames/credores e de área, sob responsabilidade do arrematante, sendo que a baixa de eventuais gravames se dará nos termos do Art. 320-G da Resolução nº 188/24 do CNJ, ou seja, o MM. Juízo da causa determinará a baixa dos graves, sendo o custo de responsabilidade do arrematante, que também deverá se certificar da comunicação a quem de direito. 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). Em caso de haver Hipoteca gravada na matrícula, esta será cancelada nos termos do Art. 1.499, inc. VI, do Código Civil. Lavrado o auto de arrematação, com a subscrição deste por todos aqueles indicados por lei, a responsabilidade pelas obrigações de natureza *propter rem* passam a ser do arrematante, independentemente da imissão na posse, expedição de carta de arrematação ou registro desta. O exequente, se vier a arrematar o imóvel, não estará obrigado a exibir o preço, mas, se o valor do bem exceder o seu crédito, depositará dentro de três (3) dias a diferença, sob pena de ser tornada sem efeito a arrematação e, neste caso, o bem será levado a nova praça à custa do exequente (art. 892, parágrafo primeiro, do CPC).

9 - DA PARTICIPAÇÃO NO LEILÃO - Os interessados deverão se cadastrar no site leilaoeletronico.com.br e se habilitar acessando a página desta Praça, para participação on-line, com antecedência de até 1 (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. Sobrevindo lance nos três minutos antecedentes ao termo final da alienação judicial eletrônica, o horário de fechamento do pregão será prorrogado em três minutos para que todos os usuários interessados tenham oportunidade de ofertar novos lances. Os lances deverão ser oferecidos diretamente no sistema do gestor e imediatamente divulgados online, de modo a viabilizar a preservação do tempo real das ofertas.

10 - 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.

11 - DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS - Pessoalmente perante o Ofício onde estiver tramitando a ação, ou pela central de atendimento no telefone/WhatsApp (11) 4118-9558 e/ou e-mail: contato@leilaoeletronico.com.br. Para participar acesse www.leilaoeletronico.com.br.

Fica(m) o(s) requerido(s): HOUSING INCORPORAÇÕES IMOBILIÁRIAS LTDA., CENTERPLAN – IMÓVEIS, MARIA LILIANE MUNIZ, e cônjuge(s), se casado(s) for(em); bem como do(s) terceiro(s) a PREFEITURA MUNICIPAL DE MAUÁ, TICIANA MELCHIADES DE HOLANDA, MARIZA CRISTINA DOS SANTOS (CPF/MF 367.624.848-16), KATIA FORTUNATO PLAZA DA CUNHA e demais interessados, INTIMADOS da penhora do imóvel realizada em 03/05/2023 e das designações supra, caso não seja(m) localizado(a)(s) para a intimação pessoal.

Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado ficando desde já consignado que é suficiente a publicação na rede mundial de computadores (art. 887, §2º, CPC).

São Paulo, 12 de agosto de 2026.

Eu, _____, Escrevente Digitei,

Eu, _____, Escrivã(o) Diretor (a), Subscribi.

ANDERSON FABRÍCIO DA CRUZ (JUIZ)