1ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE PRAIA GRANDE/SP – J266298

Edital de Hasta Pública do(s) bem(ns) abaixo descrito(s) e intimação, expedido nos autos da:

AÇÃO:	Execução
PROCESSO Nº:	1017980-40.2018.8.26.0477
EXEQUENTE(S)/AUTOR(ES):	Gerenciabens Empreendimentos e Participações Ltda
EXECUTADO(S)/RÉU(S):	Gildo Alves Cordeiro
CÔNJUGE(S):	Tatiana de Oliveira Augustina Cordeiro
TERCEIRO(S):	Luiza Cuono Nelson Salomão Maria Elizabeth Theophilo Salomão Rosana Aparecida Rodrigues Thyago Garcia Município de Praia Grande/SP

O(A) MM(a). Juiz(a) de Direito que este subscreve, na forma da Lei (art. 879, II, CPC e Resolução 236/16-CNJ), *FAZ SABER* que será(ão) levado(s) a público leilão o(s) bem(ns) abaixo descrito(s), conforme condições presentes neste edital e no site www.d1lance.com.br.

1ª PRAÇA: De **19/01/2027 às 15:00:00** até **22/01/2027 às 15:00:00** - valor igual ou superior ao da avaliação;

2ª PRAÇA: De **22/01/2027 às 15:00:00** até **17/02/2027 às 15:00:00** - mínimo de **80%*** do valor de 1ª Praça, considerando apenas o percentual penhorado.

***tratando-se de bem indivisível, o percentual indicado para segunda praça resulta da aplicação do desconto judicial apenas sobre a quota-parte pertencente ao(s) executado(s).**

HORÁRIO: Oficial de Brasília/DF.

CONDUTORES: José Roberto Neves Amorim - JUCESP 1106 e JUCERJA 337, pela plataforma D1LANCE Leilões.

CONDIÇÕES DE PARTICIPAÇÃO: Cadastrar-se gratuitamente no site e encaminhar a documentação solicitada, cuja aprovação ou eventual complementação ficará a cargo exclusivo do leiloeiro, podendo, inclusive, conter prova da existência de recursos e/ou meios suficientes para o pagamento do lance, com antecedência mínima de 72h, para efetuar o lance, que será recebido, única e exclusivamente, pelo site www.d1lance.com.br. Os lances ofertados são irretratáveis e irrevogáveis, tendo como incremento mínimo obrigatório o montante calculado e informado no site.

IMPOSSIBILIDADE DE FINALIZAÇÃO NO PRAZO PREVISTO: Caso identificada ocorrência técnica que impossibilite a devida finalização do leilão, será postergado o seu encerramento para o dia útil subsequente, no mesmo horário previsto neste edital, sem necessidade de nova publicação, nos termos do art. 900 do CPC. Todos os lances já ofertados serão preservados e a participação se dará apenas entre os usuários já habilitados.

ORGANIZAÇÃO DOS LOTES: Independentemente de como disposto no processo, ficará exclusivamente a cargo dos condutores, podendo optar por proceder à alienação de forma individual ou concentrada.

QUOTA-PARTE DO COPROPRIETÁRIO E/OU CÔNJUGE: Tratando-se de bem indivisível, este será leiloado em sua integralidade, recaindo o equivalente à quota-parte do coproprietário e/ou do cônjuge alheio sobre o produto da alienação (art. 843-CPC), resguardados os casos em que o leilão visa sanar débitos de natureza *propter rem**[1]***.

PAGAMENTOS: Lance e comissão deverão ser pagos em até **24h da finalização do leilão**, por meio de guia de depósito judicial. Decorrido o prazo, o lance imediatamente anterior será contemplado e submetido à homologação do MM. Juízo, responsável pela aplicação das medidas e sanções cabíveis. Caso seja recebida proposta em primeira praça e lance em segunda praça, o prazo para pagamento será contado a partir da publicação da decisão judicial que indicar a opção que deverá prevalecer.

COMISSÃO: 5% sobre o total da arrematação, não estando incluso no valor do lance. Caso haja sobra do produto da arrematação, poderá ser solicitada ao MM. Juízo a respectiva dedução (art. 7, §4º-Resolução 236/CNJ).

MULTA: Havendo desistência ou não pagamento, será fixada pelo MM. Juízo.

PROPOSTAS: Serão recebidas e submetidas à apreciação do MM. Juízo, **caso não haja lance**.

O lance é soberano e prefere a qualquer proposta ofertada em sua respectiva praça. Caso haja oferta de proposta em primeira praça, com valor superior a eventual lance em segunda praça, ambos serão submetidos à apreciação do MM. Juízo ao término do leilão.

Propostas de arrematação apresentadas diretamente no processo, ainda que posteriores ao encerramento do leilão, e mesmo que este tenha restado negativo, também estarão integralmente sujeitas aos termos e condições deste edital, em especial à obrigatoriedade de pagamento da comissão no percentual acima indicado, sob pena de não acolhimento ou caracterização de aquisição por venda direta, responsabilizando-se o proponente pelos respectivos ônus e débitos incidentes.**[3]**

LOTE 1

DIREITOS OU PROPRIEDADE: Direitos Aquisitivos/Possessórios.

DESCRIÇÃO DO(S) BEM(NS): Terreno constituído pelo lote 05, da quadra C, do lugar denominado Sitio Pae Felipe Segundo, Praia Grande/SP, de frente para a Rua Projetada A (atual Rua Rubens Ferreira Martins), por 24,03m da frente aos fundos, confrontando à esquerda de quem da rua olha para o imóvel, com o lote 04, à direita com o lote 06, e nos fundos com uma faixa não loteada de propriedade de Sebastião Benjamim Constant, encerrando a área de 240,3m2, localizado a 286m da praia. No imóvel foi construída uma casa, com a área de 290,96m2, que recebeu o número 295 da Rua Rubens Ferreira Martins.

MATRÍCULA(S): nº 92.517 - Registro de Imóveis de Praia Grande/SP.

CONTRIBUINTE(S): 2.03.25.003.005.0000-2.

Informação do Oficial de Justiça, Avaliador ou Perito: Casa assobradada, padrão construtivo simples, com cerca de 24 anos de idade; térreo com sala conjugada com dormitório, cozinha, banheiro e área de serviço; pavimento superior com cômodos indefinidos em estado de ruína; estado geral exigindo reparos importantes (danos em instalações elétricas, hidráulicas, revestimentos, esquadrias, cobertura e estrutura). Região residencial com infraestrutura completa. Apesar de na matrícula constar a área construída de 290,96m², o perito indicou no laudo a área construída de 237,53m², bem como que o imóvel está localizado no nº 307 da rua.

ÔNUS: Penhora em favor de Rosana Aparecida Rodrigues (Av.08-08/12/2020); Penhora em favor do Exequente (Av.09-28/09/2022).

OBSERVAÇÕES: Leilão de direitos aquisitivos/possessórios, decorrentes dos instrumentos particulares de fls. 20/28 (Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra entre Luiza Cuono e Nelson Salomão e s/m Maria Elizabeth Teophilo Salomão e, posteriormente, Contrato de Cessão de Direito ao Executado e s/m Tatiana de Oliveira Augustina Cordeiro), e não da propriedade plena do imóvel, uma vez que na matrícula ainda consta como proprietária registral Luiza Cuono (R.05).

DEPOSITÁRIO(S): Gildo Alves Cordeiro.

VALOR DE AVALIAÇÃO: R$ 620.000,00 (em 03/2023) (será atualizado na data de disponibilização no site).

IMPOSTOS, MULTAS E TAXAS: R$ 261.815,62 (em 11/2026).

DÉBITO DO PROCESSO: R$ 164.952,46 (em 10/2026).

PENHORA(S) NO ROSTO DOS AUTOS: Em favor de Thyago Garcia - Proc. 0001622-75.2022.8.26.0477 - JEC de Praia Grande - R$ 192.787,24 (em 04/2025).

DÉBITOS TRIBUTÁRIOS: O arrematante não possui responsabilidades pelos débitos tributários que já incidiam sobre o imóvel na data de sua alienação (arts. 130/186-CTN e Tese 1134 do STJ).

DEMAIS DÉBITOS: Eventuais ônus e outros débitos, inclusive os de natureza *propter rem* (condominiais), serão sub-rogados no valor da arrematação, consoante a ordem das respectivas preferências (art. 908-CPC).

BAIXAS REGISTRAIS: Finalizada a arrematação, mediante solicitação do arrematante e cumpridas as disposições e exigências legais, o MM. Juízo determinará a baixa/cancelamento de penhoras, arrestos, hipotecas e indisponibilidades que recaiam sobre o(s) bem(ns) (art. 320-G do Prov. 188/24-CNJ).

CUSTAS E DESPESAS: O arrematante adquire o bem no estado de conservação em que se encontra e correrão por sua conta os procedimentos de regularização, transferência, baixa de gravame e imissão na posse, além de despesas com remoção, desocupação e transporte.

REMIÇÃO, ACORDO, SUSPENSÃO OU CANCELAMENTO: O leiloeiro fará jus ao ressarcimento pelo trabalho desenvolvido, em montante a ser calculado com base no percentual fixado de comissão (art. 7, §3º-Resolução 236/CNJ).

RESPONSABILIDADE DO INTERESSADO: Cabe ao interessado pesquisar e confirmar diretamente todas as informações contidas nesse edital, uma vez que pode haver divergência(s) quanto à efetiva situação do(s) bem(ns) leiloado(s) em relação ao disponibilizado no processo e/ou órgãos competentes.

DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS: (11)3101-9851 (telefone/whatsapp) ou sac@d1lance.com.

INTIMAÇÃO: Ficam a(s) partes, executado(s), cônjuge(s), credor(es) fiduciário(s)/hipotecário(s)/preferencial(is), coproprietário(s), promitente(s) comprador(es), senhorio(s) direto(s), usufrutuário(s), credor(es) com garantia real ou com penhora(s) anteriormente averbada(s), terceiros e demais interessados, que não seja(m) de qualquer modo parte na presente ação, **INTIMADOS** das presentes designações, por esta via editalícia, na pessoa de seus representantes ou caso não sejam localizados para a intimação pessoal, bem como da penhora realizada em 17/04/2020, não podendo, de forma alguma, posteriormente, alegar ignorância do contido neste edital. Não consta nos autos haver recursos ou causas pendentes de julgamento relativos ao feito. Será este edital, por extrato, afixado e publicado na forma da Lei, o que suprirá eventual insucesso nas notificações pessoais e dos respectivos patronos.

Este edital será publicado, com a antecedência mínima necessária, na rede mundial de computadores.

JUIZ(A) DE DIREITO

[1] Apelação Cível nº 1011694-56.2022.8.26.0008.

[2] Precedentes: Agravos de Instrumento nºs 2199465-29.2018.8.26.0000, 2072683-74.2018.8.26.0000, 2151980-96.2019.8.26.0000, 2028406-02.2020.8.26.0000 e 2070531-48.2021.8.26.0000. Apelação nº 1000190-38.2019.8.26.0629.

[3] Precedente: Agravo de Instrumento nº 2111849-45.2020.8.26.0000.