

33ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL DA COMARCA DE SÃO PAULO/SP – J266093

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

AÇÃO:	Cumprimento de Sentença
PROCESSO Nº:	0049166-60.2021.8.26.0100
EXEQUENTE(S)/AUTOR(ES):	Condomínio Edifício Yvone
EXECUTADO(S)/RÉU(S):	Espólio de Romualdo Matioli (Repr. Cleuza Galindo Belluco)
TERCEIRO(S):	Banco Santander S/A Condomínio Edifício Marazul 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 **20/07/2026 às 15:00:00** até **23/07/2026 às 15:00:00** - valor igual ou superior ao da avaliação;

2ª PRAÇA: De **23/07/2026 às 15:00:00** até **12/08/2026 às 15:00:00** - mínimo de **60%** do valor de 1ª Praça.

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 irrevogáveis e irretiráveis, 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 leiloadado 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). Nos casos de anulação, ineficácia, resultado negativo ou desistência (prevista no art. 775 do CPC), serão observados os §§ 1º e 2º do art. 7º da Resolução 236/2016.

MULTA: Com exceção dos casos previstos no §5º do art. 903 do CPC, havendo desistência ou não pagamento, será fixada pelo MM. Juízo

PROPOSTAS: Serão recebidas e submetidas à apreciação do MM. Juízo, **caso não haja lance**, desde que dentro dos seguintes parâmetros: entrada mínima de 25% do percentual total estabelecido para a respectiva praça e o restante em até 4 vezes mensais e consecutivas, devidamente corrigidas.

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.

LOTE 1

DIREITOS OU PROPRIEDADE: Propriedade

DESCRIÇÃO DO(S) BEM(NS): Um apartamento nº 22, localizado no 3º pavimento ou 2º andar do Edifício Marazul, situado na Avenida Brasil, 468, na cidade de Praia Grande/SP, com 55,47m² de área útil, 4,44m² de área comum e uma fração ideal de 27,90m² do terreno, confrontando pela frente com o hall de circulação e com o apartamento 23, de um lado com o apartamento 21, de outro lado com vista para a área de recuo do edifício, que faz divisa com o lote 22, e nos fundos com vista para a área de recuo do edifício que faz divisa com a Avenida Brasil.

MATRÍCULA(S): nº 238.864 do CRI de Praia Grande/SP

CONTRIBUINTE(S): 2.02.08.011.021.0022-2

Informação do Oficial de Justiça, Avaliador ou Perito: O imóvel conta com 2 dormitórios, sala de estar, um banheiro, cozinha e área de serviço. Não possui vaga de garagem.

ÔNUS: Distribuição de Ação em favor do Condomínio Edifício Marazul (Av.1-24/06/24 - Proc. 1033515-73.2018.8.26.0100 - 38ªVC do Foro Central de São Paulo/SP); Decretos de Indisponibilidade (Av.3-26/06/24 - Proc. 1001344-33.2018.5.02.0019 - 19ªVT de São Paulo/SP; Av.4-26/06/24 - Proc. 1000035-17.2019.5.02.0059 - 59ªVT de São Paulo/SP; Av.5-26/06/24 - Proc. 1001555-43.2018.5.02.0060 - 60ªVT de São Paulo/SP; Av.6-26/06/24 - Proc. 1001525-37.2018.5.02.0018 - 18ªVT de São Paulo/SP; Av.7-26/06/24 - Proc. 1000230-22.2019.5.02.0020 - 20ªVT de São Paulo/SP; Av.8-26/06/24 - Proc. 1000660-74.2019.5.02.0019 - 19ªVT de São Paulo/SP; Av.9-26/06/24 - Proc. 1001461-04.2018.5.02.0058 - 58ªVT de São Paulo/SP; Av.10-26/06/24 - Proc. 1000703-08.2019.5.02.0020 - 20ªVT de São Paulo/SP - R\$542.759,00 (em Set/24); Av.11-26/06/24 - Proc. 1000731-73.2019.5.02.0020 - 20ªVT de São Paulo/SP - R\$475.269,51 (em Out/22); Av.12-26/06/24 - Proc. 1000689-24.2019.5.02.0020 - 20ªVT de São Paulo/SP - R\$ 363.353,26 (em Set/20); Av.13-26/06/24 - Proc. 1000959-41.2018.5.02.0066 - 66ªVT de São Paulo/SP - R\$26.090,90 (em Dez/24); Av.14-06/11/24 - Proc. 1001569-27.2018.5.02.0060 - 60ªVT de São Paulo/SP - R\$136.873,00 (em Jul/24); Av.15-13/02/25 - Proc. 1000906-84.2018.5.02.0058 - 58ªVT de São Paulo/SP - R\$62.293,00 (em Jan/25); Av.17-11/02/26 - Proc. 1001295-77.2018.5.02.0605 - 5ªVT da Zona Leste de São Paulo/SP - R\$59.351,25 (em Dez/20); Av.18-30/03/26 - Proc. 1001525-37.2018.5.02.0018 - 18ªVT de São Paulo/SP) Penhora em favor do Exequente (Av.16-29/07/25)

OBSERVAÇÕES: Está pendente de averbação na matrícula o falecimento e inventário - Proc. 1043931-42.2014.8.26.0100 - 6ª Vara da Família e Sucessões do Foro Central de São Paulo/SP.

DEPOSITÁRIO(S): Espólio de Romualdo Matioli

VALOR DE AVALIAÇÃO: R\$ 230.000,00 (em 03/2026) (será atualizado na data de disponibilização no site).

IMPOSTOS, MULTAS E TAXAS: R\$ 20.902,90 (em 05/2026)

DÉBITO CONDOMINIAL: R\$ 136.232,72 (em 05/2026).

DÉBITO DO PROCESSO: R\$ 15.099,95 (em 06/2025).

DÉBITOS: Eventuais ônus e débitos, inclusive os de natureza *propter rem* (tributários, fiscais, condominiais, multas e taxas), serão sub-rogados no valor da arrematação consoante a ordem das respectivas preferências (arts. 130/186-CTN e 908-CPC).

BAIXAS REGISTRAS: 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).

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](tel:(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 25/05/2025, não podendo, de forma alguma, posteriormente, alegar ignorância do contido neste edital. Consta nos autos haver recursos ou causas pendentes de julgamento relativos ao feito (Execução de Débitos Condominiais - Proc. 1033515-73.2018.8.26.0100 - 38ªVC do Foro Central de São Paulo/SP). 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.