

**8ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SANTO ANDRÉ/SP – J254288**

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

<b>AÇÃO:</b>	Extinção de Condomínio
<b>PROCESSO Nº:</b>	0014036-05.2021.8.26.0554
<b>EXEQUENTE(S)/AUTOR(ES):</b>	Valéria Aparecida Rufino Rocha Silvério Claudir Silverio Dulce Helena Rocha Oliveira
<b>EXECUTADO(S)/RÉU(S):</b>	Valdemar Rufino Rocha Filho Alex Rufino Rocha
<b>TERCEIRO(S):</b>	Solange Stival Goulart Luciani Gonçalves Stival de Faria Maria Aparecida Gonçalves Stival Ichiura Município de Santo André/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](http://www.d1lance.com.br).

**1ª PRAÇA:** De **02/07/2026 às 15:00:00** até **06/07/2026 às 15:00:00** - valor igual ou superior ao da avaliação;

**2ª PRAÇA:** De **06/07/2026 às 15:01:00** até **29/07/2026 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](http://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 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

**DESCRIÇÃO DO(S) BEM(NS):** Direitos sobre um terreno constituído por parte do lote nº 40 da quadra nº 3 do loteamento denominado Jardim Cristiana, medindo 5,00 metros de frente para a Rua Ferreira, do lado direito, visto da rua, confinando com o lote nº 39, mede 25m; do lado esquerdo, confinando com o remanescente do mesmo lote nº 40, mede 25,00 metros; e nos fundos, confinando com parte dos lotes nº 2 e 3, mede 5,00 metros; perfazendo o tal terreno a área de 125,00 m<sup>2</sup>; localizado no lado direito da rua Ferreira, de quem partindo – da esquina formada pela rua Ferreira com a Rua Itaí, seguindo pela Rua Ferreira, vai atingir a Avenida Rangel Pestana; e dista 30,50m do início da curva de concordância da esquina formada na confluência da Rua Ferreira com a Avenida Rangel Pestana. No referido terreno, há a edificação de uma construção, que faz parte integrante.

**MATRÍCULA(S):** nº 21.195 do 1º CRI de Santo André/SP

**CONTRIBUINTE(S):** 21.138.083

**Informação do Oficial de Justiça, Avaliador ou Perito:** O imóvel está localizado na Rua Ferreira, nº 43, Jardim Cristiane, Santo André/SP e possui 163m<sup>2</sup> de área construída

**OBSERVAÇÕES:** Em razão do falecimento de Waldemar Rufino Rocha e Jorgina Nascimento Rocha, o imóvel a ser leiloado foi partilhado na proporção de 25% para cada um dos herdeiros. Todavia, encontra-se pendente de registro na matrícula o falecimento dos proprietários, bem como o formal de partilha transferindo a propriedade do bem aos herdeiros.

**VALOR DE AVALIAÇÃO:** R\$ 430.448,77 (em 02/2023) (será atualizado na data de disponibilização no site).

**IMPOSTOS, MULTAS E TAXAS:** R\$ 3.563,71 (em 01/2026).

**DÉBITO DO PROCESSO:** R\$ 6.731,85 (em 07/2025)

**PENHORA(S) NO ROSTO DOS AUTOS:** Em favor de Solange Stival Goulart, Luciani Gonçalves Stival de Faria e Maria Aparecida Gonçalves Stival Ichiura - Proc. nº 0013426-37.2021.8.26.0554 - 8ª V.C de Santo André/SP - R\$ 5.792,50 (em Set/24)

**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](mailto: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, 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.