

**2ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE GUARUJÁ/SP – J255359**

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

<b>AÇÃO:</b>	Cobrança Condominial
<b>PROCESSO Nº:</b>	0004133-37.2019.8.26.0223
<b>EXEQUENTE(S)/AUTOR(ES):</b>	Condomínio Edifício Gisele
<b>EXECUTADO(S)/RÉU(S):</b>	Espólio de Dourival Batista de Oliveira Denis Rodrigues de Oliveira (herdeiro de Dourival Batista de Oliveira) - Repr. Adriana de Oliveira Rodrigues Diogo Rodrigues de Oliveira (herdeiro de Dourival Batista de Oliveira) Claudiane Guimarães Vasconcelos (herdeiro de Dourival Batista de Oliveira) Douglas Bastos de Oliveira (herdeiro de Dourival Batista de Oliveira) Dourival Bastos de Oliveira (herdeiro de Dourival Batista de Oliveira) Espólio de Mércio da Silva Nascimento Gisele Gomes Nascimento (herdeira de Mercio da Silva Nascimento) Cristiane Nascimento Fernandes (herdeira de Mercio da Silva Nascimento) Giane Gomes Nascimento (herdeira de Mercio da Silva Nascimento) Vera Lúcia Gomes do Nascimento (herdeira de Mercio da Silva Nascimento)
<b>TERCEIRO(S):</b>	Município de Guarujá/SP Ministério Público do Estado de São Paulo Valter Vieira de Menezes Cristina Rosa da Silva Maurino de Menezes Natália Alves de Lima

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 **18/05/2026 às 15:00:00** até **21/05/2026 às 15:00:00** - valor igual ou superior ao da avaliação;

**2ª PRAÇA:** De **21/05/2026 às 15:00:00** até **10/06/2026 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 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).

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

**PROPOSTAS:** Serão recebidas apenas nos prazos estabelecidos no art. 895 do CPC, ou seja, antes do início das respectivas praças, 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):** O apartamento 11, do Bloco C, Entrada I, com área útil de 57,51m<sup>2</sup>, a área comum de 19,92m<sup>2</sup>, a área total construída de 77,43m<sup>2</sup> e uma fração ideal de terreno e das demais partes e coisas comuns do condomínio de 0,9955% localizado no imóvel constituído pelos lotes 26, 28, 30 ,32, 34 e 36 da Quadra U, do loteamento denominado Vila Alice, situado no distrito de Vicente de Carvalho, município e comarca de Guarujá/SP, medindo 60m de frente para a Rua Padre Anchieta, e igual metragem na linha dos fundos, por 56m de frente aos fundos, de ambos os lados, fazendo divisa do lado direito, tomando-se por base a posição de quem da aludida via pública olha para o imóvel, com o lote nº 24, do lado esquerdo, obedecendo o mesmo sentido, divide com o lote nº 40 e na linha dos fundos, confina com os lotes nº 39, 41, 43 ,45, 47 ,49 e parte dos lotes 39 e 51, sendo todos da mesma quadra, fechando o perímetro com um área total equivalente a 3.360,00m<sup>2</sup>.

**MATRÍCULA(S):** nº 90.214 do CRI do Guarujá/SP (área maior)

**CONTRIBUINTE(S):** 000.500.260.040-11

**Informação do Oficial de Justiça, Avaliador ou Perito:** O apartamento localiza-se à Rua Padre Anchieta, nº 190, Apto. 11, Bloco C, prédio I/105A do Edifício Gisele. O imóvel é composto de sala, cozinha, área de serviço, dois quartos e banheiro social. O condomínio conta com garagem coletiva no térreo, playground, portaria 24h e não dispõe de elevador.

**ÔNUS:** Decreto de Indisponibilidade (Av.5-28/03/23 - Proc. 0070700-26-1999.5.02.0302 - 2ªVT do Guarujá/SP)

**OBSERVAÇÕES:** O imóvel não possui matrícula individualizada, sendo a matrícula nº 90.214 do CRI do Guarujá/SP correspondente à área maior, no entanto a unidade penhorada é descrita às fls. 717 na certidão expedida pelo referido Cartório de Registro de Imóveis, sendo de responsabilidade do arrematante a abertura de matrícula individualizada junto ao órgão competente.

Vale ressaltar que está pendente de registro na matrícula do imóvel o falecimento do Sr. Mércio e não há informações sobre abertura de inventário ou eventual partilha de bens, ademais, há Instrumento Particular de Promessa de Venda e Compra celebrado pelo Sr. Mercio com o Sr. Valter Vieira de Menezes e sua esposa Cristina Rosa da Silva Maurino de Menezes, que por sua vez, outorgaram procuração ao Executado Sr. Dourival Batista de Oliveira, mas o Instrumento não foi levado à registro.

Foi informado nos autos que o imóvel está locado à Natália Alves de Lima pelo valor mensal de R\$ 1.400,00, com finalização prevista para outubro de 2025.

**DEPOSITÁRIO(S):** Espólio de Mércio da Silva Nascimento

**VALOR DE AVALIAÇÃO:** R\$ 190.000,00 (em 11/2024) (será atualizado na data de disponibilização no site).

**IMPOSTOS, MULTAS E TAXAS:** R\$ 2.546,15 (em 04/2026).

**DÉBITO DO PROCESSO (CONDOMINIAL):** R\$ 80.128,14 (em 11/2025)

**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](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, bem como da penhora realizada em 26/04/2021, 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 (Ação de Inventário e Partilha - Proc. 1001990-53.2022.8.26.0223 - 2ª Vara da Família e Sucessões de Guarujá/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.

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