

01ª VARA DE FAMÍLIA E SUCESSÕES DO FORO DE SANTO ANDRÉ – SP

EDITAL DE LEILÃO e de intimação do executado **GERLAN JOTA DE SOUSA**, bem como do titular de domínio, **RAIMUNDO DONIZETE DO NASCIMENTO**. O Dr. Rodrigo Augusto de Oliveira, MM. Juiz da 01ª Vara de Família e Sucessões do Foro de Santo André – SP, na forma da lei,

FAZ SABER, aos que o presente Edital de Leilão do bem, virem ou dele conhecimento tiverem

e interessar possa, que por este Juízo processam-se os autos do Cumprimento de Sentença- **Processo nº 1006029-12.2018.8.26.0554**, movida por **RAFAELA CRISTINA JOTA SOUSA**, em face do referido executado, e que foi designada a venda do bem descrito abaixo, de acordo com as regras expostas a seguir:

DO LEILÃO: Os lances serão captados por MEIO ELETRÔNICO, através do portal GRUPO LANCE - www.grupolance.com.br, o **1º Leilão** terá início no dia **20/07/2026 às 00:00**, e terá encerramento no dia **23/07/2026 às 15:43 (ambas no horário de Brasília)**; não havendo lance superior ou igual ao valor de avaliação, seguir-se-á, sem interrupção, o **2º Leilão** que se estenderá em aberto para captação de lances e se encerrará em **25/08/2026 às 15:43 (ambas no horário de Brasília)**, sendo vendido os bem(ns) pelo maior lance ofertado, desde que igual ou acima de **60% do valor de avaliação atualizada**.

CONDIÇÕES DE VENDA: Os bem(ns) será(ão) vendido(s) no estado de conservação em que se encontram, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas.

DO CONDUTOR DO LEILÃO: O Leilão será conduzido pelo leiloeiro **Adriano Piovezan Fonte**, **JUCESP Nº 1325**, leiloeiro pelo Sistema **GRUPO LANCE** - www.grupolance.com.br, devidamente habilitado neste E. Tribunal.

DÉBITOS: A hasta/leilão será precedida pelas regras contidas no artigo 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional (Art. 130. Os créditos tributários relativos a impostos cujo fato gerador seja a propriedade, o domínio útil ou a posse de bens imóveis, e bem assim os relativos a taxas pela prestação de serviços referentes a tais bens, ou a contribuições de melhoria, sub-rogam-se na pessoa dos respectivos adquirentes, salvo quando conste do título a prova de sua quitação, Parágrafo único. No caso de arrematação em hasta pública, a sub-rogação ocorre sobre o respectivo preço) e artigo 908, §1º, do Novo Código de Processo Civil, (Art. 908. Havendo pluralidade de credores ou exequentes, o dinheiro lhes será distribuído e entregue consoante a ordem das respectivas preferências, § 1º No caso de adjudicação ou alienação, os créditos que recaem sobre o bem, inclusive os de natureza propter rem, sub-rogam-se sobre o respectivo preço, observada a ordem de preferência), assim, sub-rogando-se os débitos fiscais e caráter propter rem no respectivo preço, a preferência de recebimento dos valores será decidida pelo M.M Juízo comitente. O Arrematante somente responderá pelas despesas do imóvel a partir da sua imissão na posse.

DOS PAGAMENTOS: O arrematante deverá efetuar o pagamento do preço do bem arrematado, no prazo de até 24 horas após o encerramento do leilão através de guia de depósito judicial que será emitida e enviada por esse Leiloeiro através de e-mail em favor do Juízo responsável. O arrematante também deverá efetuar o pagamento da COMISSÃO no importe de 5% (cinco por cento) sobre o preço de arrematação ao Leiloeiro no prazo de até 24 horas após o encerramento do leilão. A comissão devida ao Leiloeiro não está incluída no valor do lance e não será devolvida, salvo se a arrematação for desfeita por determinação



judicial ou por razões alheias à vontade do arrematante.

DO PARCELAMENTO: Os interessados poderão ofertar proposta de pagamento parcelada através do portal **GRUPO LANCE** - www.grupolance.com.br nos termos do art. 895 do Código de Processo Civil. Em qualquer hipótese a oferta de pagamento deverá ser de pelo menos 25% do valor do lance à vista e o restante parcelado em até 30 (trinta) meses. A proposta de pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre a proposta de pagamento parcelado.

COPROPRIETÁRIOS: Na existência de mais proprietário(s) do(s) bem(ns) penhorado(s), às regras para a venda judicial serão regidas pelo Código de Processo Civil, nos exatos termos do artigo 843, § 1º e 2º.

DESOCUPAÇÃO: A DESOCUPAÇÃO do IMÓVEL será realizada mediante expedição de Mandado de Imissão na Posse que será expedido pelo M.M. Juízo Comitente, após o recolhimento das custas por parte do ora arrematante.

DO INADIMPLEMENTO: O LANCE É IRRETRATÁVEL, não será permitida a desistência. De acordo com o artigo 358 do Código Penal: 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 dois meses a um ano, ou multa, além da pena correspondente à violência. Neste caso, o participante estará sujeito à responsabilização civil e criminal.

SUSTAÇÃO POR REMIÇÃO DA EXECUÇÃO/ACORDO: Caso ocorra a remição da execução, ou seja, celebrado acordo após a publicação do edital de leilão, será devida à gestora o pagamento da comissão no percentual de cinco por cento (5%) sobre o valor acordado, quantia a ser paga pelo executado.

DA PUBLICAÇÃO: A publicação deste edital supre eventual insucesso das notificações pessoais e dos respectivos patronos.

AUTO DE ARREMATAÇÃO: Assinado o auto pelo juiz, pelo arrematante e pelo leiloeiro, a arrematação será considerada perfeita, acabada e irretratável, ainda que venham a ser julgados procedentes os embargos do executado ou a ação autônoma de que trata o § 4º deste artigo, assegurada a possibilidade de reparação pelos prejuízos sofridos (Art. 903, CPC/15).

RELAÇÃO DE BEM(NS):

LOTE 1:

DESCRIÇÃO: DIREITOS SOBRE UM TERRENO CONSTITUIDO PELO LOTE OU CHÁCARA Nº 2, DA QUADRA Nº 3, do Recreio da Borda do Campo, medindo 18,00m de frente em curva para a rua Sessenta; 69,00m da frente aos fundos do lado direito, visto da rua, confrontando com o lote nº 1, 76,00 do lado esquerdo confrontando com o lote 3, tendo nos fundos 16,00m, confrontando com o lote 14, com 1.152m quadrados, distante 104,00m aproximadamente da viela entre as quadras 1 e 3; lado direito de quem da Rua Sessenta e Dois se dirige para a rua Sessenta. CONSTA NO LAUDO DE AVALIAÇÃO: Caracterização do Imóvel: O imóvel está localizado no lote central desmembrado informalmente (testada aferida in loco: 5,40 m x 69 m = 372,60 m²), em área de manancial – Recreio da Borda do Campo, Santo André/SP (matrícula total: 1.152 m², Lote 2, Quadra 3). Descrição Técnica das Benfeitorias Três edificações residenciais irregulares em níveis descendentes devido ao



declive íngreme: — Edificação 1 (nível da rua): • Acesso por rua de terra com pedregulhos. • Portal de ferro com garagem aberta + residência térrea simples. • Estrutura em tijolos cerâmicos aparentes (sem reboco/Acabamento), telhado em fibrocimento sem laje intermediária visível, caixa d'água plástica sobre telhado. • ~4 cômodos aparentes por aberturas laterais. • Construção econômica/standard baixo. — Edificação 2 (-1 pavimento, lateral inferior): • Acesso por escada externa em concreto descoberto + portão ferro lança (pedestre). • Alvenaria rebocada (melhor acabamento que superior). • ~3 cômodos (sobrecarregada pela Ed.1 superior). — Edificação 3 (-2 pavimentos, fundo): • Residência do Sr. Daniel (inquilino), telhado visível ao fundo. • 3 cômodos declarados pelo ocupante. • avança sobre terreno. Tipo de imóvel: Residencial em APP Áreas do terreno irregular (m²): 372,60 m² Área construída aproximada (m²): 130 m² Área do lote regular total (m²) 1.152 m². Diante dos elementos técnicos apurados, conclui-se que o objeto da avaliação corresponde à fração central de um desmembramento informal (Lote 2, Quadra 3, número 316A), com testada aferida in loco de 5,40 m por 69,00 m de profundidade, totalizando 372,60 m². Sobre o terreno, verificou-se a existência de três edificações residenciais irregulares (sem Habite-se apresentado), com tipologia econômica e área total estimada em 130 m² (conf.fls.299-345). Cadastrado na Prefeitura sob o nº 29.054.026. Matriculado no 1º CRI de Santo Andre sob o nº 8696.

DESCRIÇÃO COMERCIAL: Direitos do Lote de Terreno, 03 edificações, a.t 372,60m², a.c 130,00m², Santo André-SP.

LOCALIZAÇÃO DO BEM: R. Cuitelao, 316 – Borda do Campo - Santo André, SP, 09134-490.

ÔNUS DO BEM: Não constam ônus sobre a referida matrícula.

VALOR DA AVALIAÇÃO DO BEM IMÓVEL: R\$ 104.625,00 (cento e quatro mil e seiscentos e vinte e cinco mil reais) para fev/2026 (conf.fls.299-345).

VALOR DE AVALIAÇÃO ATUALIZADA DO BEM IMÓVEL: R\$ 106.911,18 (cento e seis mil, novecentos e onze reais e dezoito centavos) para mai/2026 - atualizado pela Tabela Prática do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.

Presumem-se intimadas as partes por este edital, quando não se realizar efetivamente no endereço constante dos autos, de acordo com o Art. 274, § único, do CPC. Nos termos do Art. 889, § único, do CPC, caso o(s) executado(s), cônjuges e terceiros interessados não sejam encontrados, intimados ou cientificados por qualquer razão das datas das praças, valerá o presente como EDITAL DE INTIMAÇÃO DE HASTA PÚBLICA. E, para que produza seus fins efeito de direito, será o presente edital, por extrato, afixado no átrio fórum no local de costume.

Dr. Rodrigo Augusto de Oliveira

MM.Juiz da 01ª Vara de Família e Sucessões do Foro de Santo André – SP.