



3ª Vara Cível da Comarca de Guarujá/SP

Edital de 1ª e 2ª HASTA PÚBLICA e de intimação dos requeridos Paulo de Oliveira Santos, Leide Oliveira Santos, Erotildes de Oliveira Santos e José Carlos de Oliveira Santos. Dr. Gustavo Gonçalves Alvarez, MM. Juiz de Direito da 3ª Vara Cível da Comarca de Guarujá/SP, na forma da lei,

FAZ SABER, aos que o presente Edital de 1ª e 2ª praça do bem imóvel, virem ou dele conhecimento tiverem e possa interessar que por este Juízo processam-se os autos do **Cumprimento de sentença – proc. 0002605-60.2022.8.26.0223 - que Ronaldo de Oliveira Santos e outros move em face de Paulo de Oliveira Santos, Leide Oliveira Santos, Erotildes de Oliveira Santos e José Carlos de Oliveira Santos**, que foi designada a venda do bem descrito abaixo, de acordo com as regras: **DA PRAÇA** – Os lances serão captados por **MEIO ELETRÔNICO**, através do Portal www.lecapeleiloes.com.br, a **1ª PRAÇA** terá início no dia **13/07/2026 as 14:30h, com encerramento no dia 16/07/2026 as 14:30h**, entregando-o a quem mais oferecer valor igual ou superior ao da avaliação judicial. Caso não haja licitantes, fica desde já designada a **2ª PRAÇA com início em 16/07/2026 as 14:31h, e encerramento dia 05/08/2026 as 14:30h**, sendo vendido o bem pelo valor mínimo de 50% da avaliação judicial. **CONDIÇÕES DE VENDA** - O imóvel será vendido no estado em que se encontra. As fotos e a descrição detalhada do imóvel a ser apregoado estão disponíveis no site do gestor. **DA VISITAÇÃO** – As visitas deverão ser agendadas via e-mail contato@lecape.com.br. **DO CONDUTOR DA PRAÇA** – A praça será conduzida pelo leiloeiro oficial Leonardo de Campos Penin (habilitado pelo TJ). **DO PAGAMENTO** – O arrematante deverá efetuar o pagamento do preço do bem arrematado através de guia de depósito judicial em favor do juízo responsável e da comissão de 5% sobre o preço a título de comissão ao leiloeiro Leonardo de Campos Penin, no prazo de 24 horas após o encerramento da praça, ambas enviadas por e-mail pelo Gestor. A comissão devida não está inclusa no valor do lance e não será devolvida, salvo se a arrematação for desfeita por determinação judicial, por razões alheias a vontade do arrematante, deduzidas as despesas ocorridas. O não pagamento do preço do bem arrematado e da comissão do leiloeiro, no prazo estipulado, configura desistência da arrematação. Neste caso, o arrematante será impedido de participar de novos leilões judiciais (art. 897, CPC), e obrigado a pagar o valor da comissão do leiloeiro. **DA DESOCUPAÇÃO** – ficará a ônus do arrematante o procedimento para desocupação do imóvel, caso o mesmo esteja ocupado.

RELAÇÃO DOS BENS - Lote 21 da Mini Quadra F-2, Super Quadra 11, da Gleba A do loteamento denominado Pae Cara, situado no distrito de Vicente de Carvalho, em Guarujá, medindo 10,00 metros de frente para a Avenida Guarujá, por 24,00 metros da frente aos fundos, em ambos os lados, tendo nos fundos a mesma largura da frente, encerrando a área de 240,00 metros quadrados, confrontando de quem da Rua olha para o terreno, pelo lado direito com o lote 20, pelo lado esquerdo com o lote 22 e pelos fundos com o lote 23 (Av. Guarujá 316). Conforme laudo, fls. 96 o imóvel em estudo é uma casa térrea com edícula, residencial, erigido em terreno plano, de formato regular e pequenas proporções. O imóvel possui duas construções em alvenaria que dividem a mesma entrada, sendo a da frente uma casa de aproximadamente 80m² (estimada), sem acabamento externo, com corredores laterais e com um quintal na frente, com esquadrias em alumínio e madeira (não foi possível a vistoria). A edícula possui um quintal na frente entre as duas casas, com acesso pelo corredor lateral esquerdo de quem olha da rua, coberto por telhas onduladas de fibrocimento, esquadrias em alumínio, sem acabamento externo; possui dois quartos, sala, cozinha e banheiro. Cadastrado na PMG sob nº 6-0692-002-000. Matrícula 84434 do CRI Guarujá. **VALOR DA AVALIAÇÃO: R\$ 381.964,54** (trezentos e oitenta e um mil, novecentos e sessenta e quatro reais e cinquenta e quatro centavos) para 05/2026. **DOS DÉBITOS:** Não consta débito de IPTU (05/2026). Cabe ao interessado a verificação da existência de demais débitos incidentes sobre o imóvel. O arrematante arcará com os débitos pendentes que recaiam sobre o bem, exceto os decorrentes de débitos fiscais e tributários conforme o artigo 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional, os quais ficam sub-rogados no preço da arrematação. **ÔNUS:** Consta na Av. 4 o ajuizamento de Ação de Execução de Título Extrajudicial, processo nº 1013471-34.2020.8.26.0562 da 8ª Vara Cível de Santos movida por Itaú Unibanco S/A; Consta na Av. 5 penhora em favor de Itaú Unibanco S/A por determinação do 8ª Vara Cível de Santos – processo nº 1013471-34.2020.8.26.0562; Consta na Av. 6 da matrícula penhora em favor de Banco Safra por determinação do 45º Ofício Judicial do Foro Central de São Paulo nos autos do processo nº 1037524-10.2020.8.26.0100. Não consta nos autos ônus, recurso ou causa pendente de julgamento sobre o bem imóvel penhorado até a presente data. O interessado na arrematação, na forma parcelada, deverá realizar a proposta por escrito à gestora (proposta esta que deverá ser assinalada e confirmada diretamente no site da gestora), nos termos do artigo 895 do Código de Processo Civil, devendo as propostas serem apresentadas antes do término de cada praça, sendo que no primeiro leilão a proposta de aquisição do bem não pode ocorrer por valor inferior ao da avaliação e no segundo leilão a proposta de aquisição do bem não pode ser por valor inferior a 50% do valor da avaliação atualizado. O lance parcelado, em qualquer hipótese, será para pagamento de, pelo menos, vinte e cinco por cento do valor do lance à vista e o restante parcelado em até 30 (trinta) meses, garantido por caução idônea, quando se tratar de móveis, e por hipoteca do próprio bem, quando se tratar de imóveis; a aquisição em prestações será pelo prazo ofertado pelo arrematante (no site), sendo o indexador de correção monetária o índice utilizado pelo Tribunal de Justiça de São Paulo. Nos termos

do artigo 889 parágrafo único do Novo Código de Processo Civil, o(s) executado(s), cônjuges ou terceiros 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, efeitos e direitos, será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei. Guarujá, 28 de maio de 2026.