

8ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SANTO ANDRÉ/SP – J254381

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

AÇÃO:	Cobrança Condominial
PROCESSO Nº:	0055864-35.2008.8.26.0554
EXEQUENTE(S)/AUTOR(ES):	Condomínio Edifício Marrakech
EXECUTADO(S)/RÉU(S):	Adécio Pereira de Araújo Dora Leni Telles de Araújo
TERCEIRO(S):	Município de Santo André/SP Banco Bradesco S/A Procuradoria Geral do Estado

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 **09/11/2026 às 15:00:00** até **12/11/2026 às 15:00:00** - valor igual ou superior ao da avaliação;

2ª PRAÇA: De **12/11/2026 às 15:01:00** até **02/12/2026 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 leilado 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: Propriedade

DESCRIÇÃO DO(S) BEM(NS): Um apartamento nº 21, localizado no 2º andar do Edifício Marrakech, sito à Rua Antonio Bastos, 211, na Vila Bastos, na cidade de Santo André/SP, possuindo a área útil de 243m², área comum, incluindo área de garagem, de 84,60m², perfazendo uma área total construída de 327,60m², correspondendo-lhe uma fração ideal no todo do terreno igual a 105m². Considerando-se como frente da unidade a frente do Edifício e olhando-se da rua para o mesmo, confronta na frente com o recuo do Edifício em relação à Rua Antonio Bastos; pelo lado direito com o recuo do Edifício em relação ao prédio nº 223; pelo lado esquerdo com o recuo do Edifício em relação ao prédio nº 191, ambos da Rua Antonio Bastos, e pelos fundos com o recuo do Edifício em relação ao córrego. O terreno onde se assenta o Edifício Marrakech, assim se descreve e confronta: um terreno constituídos pelos lotes nºs 3 e 4, da quadra 18, da Vila Bastos, medindo 20m de frente para a Rua Antonio Bastos, por 52,50m, mais ou menos, da frente aos fundos, de ambos os lados, tendo nos fundos a mesma largura da frente, perfazendo a área aproximada de 1.050m², confrontando pelo lado direito, de quem da rua olha para o imóvel, com o prédio nº 223, pelo lado esquerdo com o prédio nº 191, ambos da Rua Antonio Bastos e pelos fundos com um córrego.

MATRÍCULA(S): nº 24.036 do 1º CRI de Santo André/SP

CONTRIBUINTE(S): 03.036.028

Informação do Oficial de Justiça, Avaliador ou Perito: De acordo com informações fornecidas em laudos anteriores às fls. 298-311, o imóvel é conta com lavabo, 3 suítes, sendo uma delas com closet, sala de estar e jantar, sacada, hall de circulação, sala de tv, copa, cozinha, banheiro social, área de serviço, dispensa, quarto de empregada com wc, bem como 3 vagas de garagem.

ÔNUS: Penhora em favor do Exequente (Av.12-04/10/10); Penhora em favor de Banco Bradesco S/A (Av.13-04/10/11 - Controle nº 1453/2005 [antigo] - Proc. nº 0032763-71.2005.8.26.0554 [atual] - 6ªVC de Santo André/SP); Penhora em favor da Procuradoria Geral do Estado (Av.14-22/03/16 - Controle nº 864/2010 [antigo] - Proc. nº 0022984-19.2010.8.26.0554 [atual] - Anexo das Fazendas II de Santo André/SP).

OBSERVAÇÕES: De acordo com Assembleia Condominial realizada, foi definido que o Condomínio Exequente isentará o arrematante do saldo da dívida condominial excedente à arrematação, mantendo o direito de execução em face dos executados.

DEPOSITÁRIO(S): Adécio Pereira de Araújo

VALOR DE AVALIAÇÃO: R\$ 800.000,00 (em 08/2022) (será atualizado na data de disponibilização no site).

IMPOSTOS, MULTAS E TAXAS: R\$ 350.957,28 (em 09/2026)

DÉBITO CONDOMINIAL: R\$ 683.467,26 (em 09/2026)

DÉBITOS TRIBUTÁRIOS: O arrematante não possui responsabilidades pelos débitos tributários que já incidiam sobre o imóvel na data de sua alienação (arts. 130/186-CTN e Tese 1134 do STJ).

DEMAIS DÉBITOS: Eventuais ônus e outros débitos, inclusive os de natureza *propter rem* (condominiais), serão subrogados no valor da arrematação, consoante a ordem das respectivas preferências (art. 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) (art. 320-G do Prov. 188/24-CNJ).

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) leiloados em relação ao disponibilizado no processo e/ou órgãos competentes.

DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS: (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 23/07/2009, não podendo, de forma alguma, posteriormente, alegar ignorância do conteúdo 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.