



2ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE PERUÍBE - SP

EDITAL DE LEILÃO e de intimação do executado **OSMAR FRANCISCO DOS SANTOS DIAS**, bem como dos promitentes vendedores, **ISAIAS FERNANDES SILVA DA CRUZ** e **CARLOS ANTONIO MOREIRA COSTA**, da terceira interessada **ROSALINA MARIA SANTOS DA SILVA**. O (a) Dr. (a) **JENNY SOUSA DE ANDRADE**, MM.(a). Juiz (a) de Direito da 2ª Vara Cível da Comarca de Peruíbe - SP, na forma da lei,

FAZ SABER, aos que o presente Edital de Leilão do(s) bem(ns), virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, que por este Juízo processam-se os autos da Ação de Extinção de Condomínio ora em fase de Cumprimento de Sentença – **Processo nº 0001713-11.2024.8.26.0441** - ajuizado por **BRUNA MARTINS DA SILVA** em face do(s) referido(s) executado(s) e que foi designada a venda do(s) bem(ns) descrito(s) 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 **09/11/2026 às 00:00**, e terá encerramento no dia **11/11/2026 às 17:30 (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 **01/12/2026 às 17:30 (ambas no horário de Brasília)**, sendo vendido os bem(ns) pelo maior lance ofertado, desde que igual ou acima de **50% 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 **DANIEL MELO CRUZ, JUCESP Nº 1125**, leiloeiro pelo Sistema **GRUPO LANCE - www.grupolance.com.br**, devidamente habilitado neste E. Tribunal.

DÉBITOS: 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.

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 parcelado através do sistema: www.grupolance.com.br - (i) até o início da primeira etapa, proposta por valor não inferior ao da avaliação; (ii) até o início da segunda etapa, proposta por valor que não seja inferior a 50% do valor de avaliação atualizado. Em qualquer hipótese a oferta de pagamento deverá ser de pelo menos 25% (vinte e cinco por cento) 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 as propostas 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.

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 DECORRENTES DO CONTRATO DE COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DO TERRENO situado na Rua Acre, da quadra 137, Lote 001, tamanho de 10x30, totalizando 300m², Bairro Barra da Jangada, no Município de Peruíbe-SP, CEP: 11750-000. **CONSTA NO LAUDO PERICIAL:** A região onde o imóvel avaliando está localizada é uma área predominantemente urbana, bairro tipicamente residencial e popular. Em relação a infraestrutura básica, verifica-se a existência de rede de abastecimento de água, esgoto sanitário, coleta de lixo próxima, energia elétrica, iluminação pública e pavimentação. Sem benfeitorias, e não apresenta indícios de limpezas recentes. (conf.fls.23). *OBS: O presente bem não possui matrícula aberta e não consta inscrição municipal nos autos, apenas contrato de compromisso de compra e venda.*

DESCRIÇÃO COMERCIAL: Direitos do Lote de Terreno, a.t 300,00m², Peruíbe-SP.

LOCALIZAÇÃO DO BEM: Rua Acre, 43, Barra da Jangada, Peruíbe-SP.

ÔNUS DO BEM: O presente bem não possui matrícula.

VALOR DA AVALIAÇÃO DO BEM: R\$ 136.000,00 (cento e trinta e seis mil reais) para nov/2021 (conf.fls.09-84).

VALOR ATUALIZADO DA AVALIAÇÃO: R\$ 171.253,49 (cento e setenta e um mil, duzentos e cinquenta e três reais e quarenta e nove centavos) para set/2026 - atualizado conforme a Tabela Prática Monetária do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo TJ/SP.

LOTE 2: DESCRIÇÃO: DIREITOS DECORRENTES DO CONTRATO DE COMPROMISSO

grupolance.com.br - 3003-0577 - contato@grupolance.com.br



DE COMPRA E VENDA DO TERRENO situado Rua Rui Barbosa, 2407, do lote 009 da quadra 136 – sigla BJ do Jardim Ribamar, Peruíbe-SP – CEP 11750-000, composto por área privativa de 300m², inscrito no livro de registro de imóveis sob nº 1.4.202.0070.001.804. O terreno ora transacionado é a metade do total do terreno acima descrito, que mede 05m de frente da Rua Rui Barbosa, no bairro Jardim Ribamar, sendo a metade do terreno dp nº 2415 medindo 30m² de ambos os lados e medindo 02m aos fundos, totalizando 150m². CONSTA NO LAUDO PERICIAL: A região onde o imóvel avaliando está localizada é uma área predominantemente urbana, bairro tipicamente residencial e popular. Em relação a infraestrutura básica, verifica-se a existência de rede de abastecimento de água, esgoto sanitário, coleta de lixo próxima, energia elétrica, iluminação pública, mas não possui pavimentação. O imóvel possui rede bancária a menos de 1 km de distância, entretanto, transporte coletivo, centro comercial, escola, saúde e lazer estão distanciados mais de 1 km. O imóvel avaliando possui 150 m² de área construída, e 150 m² de área de terreno, tendo em vista que a construção da casa é térrea e sem recuos, distribuídos em uma garagem, uma sala de estar e jantar, cozinha, corredor, uma suíte, um dormitório, dois banheiros e uma pequena área nos fundos (conf.fls.24). **Cadastro Municipal sob o nº 1.4.202.0070.001.804.** OBS: O presente bem não possui matrícula, apenas contrato de compromisso de compra e venda.

DESCRIÇÃO COMERCIAL: Direitos do Imóvel Res., a.t 150m², a.c 150m², Peruíbe-SP.

LOCALIZAÇÃO DO BEM: Rua Rui Barbosa, 2409, Jardim Ribamar, Peruíbe-SP.

ÔNUS DO BEM: O presente bem não possui matrícula.

VALOR DA AVALIAÇÃO DO BEM: R\$ 224.000,00 (duzentos e vinte e quatro mil reais) para nov/2021 (conf.fls.09-84).

VALOR ATUALIZADO DA AVALIAÇÃO: R\$ 282.064,57 (duzentos e oitenta e dois mil, sessenta e quatro reais e cinquenta e sete centavos) para set/2026 - atualizado conforme a Tabela Prática Monetária do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo TJ/SP.

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.

JENNY SOUSA DE ANDRADE

MMª. Juiz(a) de Direito da 2ª Vara Cível da Comarca de Peruíbe - SP.