

3ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL DE SANTANA DA COMARCA DE SÃO PAULO/SP – J266143

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

AÇÃO:	Execução
PROCESSO Nº:	1036453-08.2022.8.26.0001
EXEQUENTE(S)/AUTOR(ES):	LN Factoring Fomento Mercantil Ltda
EXECUTADO(S)/RÉU(S):	Exosolda Comercio de Material Elétrico Ltda Epp Hélia Sampaio Costa Espólio de Aécio Gomes Costa (Rep. Hélia Sampaio Costa)
TERCEIRO(S):	Município de Ubatuba/SP Associação Amigos de Itamambuca

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 **17/08/2026 às 15:00:00** até **20/08/2026 às 15:00:00** - valor igual ou superior ao da avaliação;

2ª PRAÇA: De **20/08/2026 às 15:00:00** até **09/09/2026 às 15:00:00** - mínimo de **50%** 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 lote de terreno sem benfeitorias, sob o nº 34 da quadra 01, do loteamento denominado Praia de Itamambuca, situado no bairro e praia de Itamambuca, perímetro urbano de Ubatuba/SP, medindo 20m de frente para a Rua Zero, com fundos correspondentes onde confronta com o lote nº 33, do lado esquerdo mede 26,85m e confronta com o lote nº 32, e, do lado direito mede 26,95m e confronta com o lote nº36, encerrando o terro descrito uma área de 538,00m²

MATRÍCULA(S): nº 26.581 do CRI de Ubatuba/SP

CONTRIBUINTE(S): 04.013.030-4

Informação do Oficial de Justiça, Avaliador ou Perito: Atualmente está erigida sobre o terreno uma casa de aproximadamente 366,80m² sob o nº 405, da Rua Zero.

ÔNUS: Decretos de Indisponibilidade (Av.3-20/07/23 - Proc. 1000330-10.2018.5.02.0085 - 85ªVT de São Paulo/SP; Av.4-18/07/24 - Proc. 1001574-87.2018.5.02.0015 - 15ªVT de São Paulo/SP - R\$109.073,13 (em Out/25); Penhoras em favor do Exequente (Av.5-26/12/24 - Proc. 0016434-61.2023.8.26.0001 - 9ªVC do Foro Regional de Santana - São Paulo/SP; Av.6 e Av.7-04/04/25 - Proc. 1036453-08.2022.8.26.0001 - 3ªVC do Foro Regional de Santana - São Paulo/SP)

OBSERVAÇÕES: Está pendente de registro a construção erigida sobre o terreno, bem como o falecimento do Executado Sr. Aécio Gomes Costa, cujo inventário Proc.1031749-20.2020.8.26.0001 está em andamento.

LOCALIZAÇÃO DO(S) BEM(NS): Rua Zero, 405, Itamambuca, Ubatuba, SP, 11.696-492

DEPOSITÁRIO(S): Hélia Sampaio Costa

VALOR DE AVALIAÇÃO: R\$ 1.501.044,16 (em 04/2025) (será atualizado na data de disponibilização no site).

IMPOSTOS, MULTAS E TAXAS: R\$ 153.150,25 (em 07/2026)

DÉBITO CONDOMINIAL: Não há (em 07/2026)

DÉBITO DO PROCESSO: R\$ 852.648,96 (em 03/2026)

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: Em caso de acordo, remição ou adjudicação, após a publicação do edital, será devida ao leiloeiro a comissão em 2% (dois por cento) sobre o valor da avaliação, a ser paga pelo executado.

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 (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 20/08/2024, não podendo, de forma alguma, posteriormente, alegar ignorância do contido neste edital. Consta nos autos haver recursos ou causas pendentes de julgamento relativos ao feito (Inventário - Proc. 1031749-20.2020.8.26.0001 - 4ªV. Família e Sucessões do Foro de Santana - São Paulo/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.