



1ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE PERUÍBE – SP

EDITAL DE LEILÃO e de intimação da executada **NILZA MARQUES**. A Dra. **Danielle Camara Takahashi Cosentino Grandinetti**, MM.(a). Juiz (a) de Direito da 1ª 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 Cumprimento de Sentença – **Processo nº 0000408-89.2024.8.26.0441** - ajuizado por **ROBERTO LANZELLOTTI STRYCHALSKI e RICARDO LANZELLOTTI STRICHALSKI** 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 **14/09/2026 às 00:00**, e terá encerramento no dia **17/09/2026 às 14:05 (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 **20/10/2026 às 14:05 (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 **ADRIANO PIOVEZAN FONTE**, 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**). *O arrematante arcará com os débitos condominiais.*

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), as 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

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

ACESSE E VEJA MAIS



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: Se o(s) executado(s), após a apresentação do edital, pagar a dívida ou realizar acordo antes de alienado(s) o(s) bem(ns), ficará(ão) obrigado(s) a arcar com o ressarcimento de todas as despesas, devidamente comprovadas nos autos, especialmente, mas não limitando, a comissão 2,5% sobre o valor de avaliação do(s) bem(ns) ao Leiloeiro/Gestora, nos termos do art. 7º, § 3º da Resolução do CNJ 236/2016. O ressarcimento será devido somente pelo executado, com possibilidade de penhora do mesmo bem levado a praça, caso não seja pago o percentual devido.

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

AUTO DE ARREMATACÃO: 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: O LOTE DE TERRENO Nº 18 DA QUADRA 102, da Estância Balneária Garça Vermelha, 1ª Gleba, no município de Peruíbe, medindo 10,00ms de frente para a Rua 03, por 50,00ms da frente aos fundos de ambos os lados, tendo nos fundos a mesma medida da frente, encerrando a área de 500,00m², confrontando do lado direito com o lote 17, do lado esquerdo com o lote 19, e nos fundos com o lote 03. **Cadastro Municipal sob o nº 2.1.012.0355.001.794. Matriculado no CRI de Peruíbe sob o nº 29.671.**

ÔNUS DO BEM: AV.04 PENHORA expedida pelo 1º Ofício da Família e das Sucessões do Foro Regional – Lapa da Comarca de São Paulo, proc. 0008111-24.2024.8.26.0004.

VALOR DA AVALIAÇÃO INDIVIDUAL DO IMÓVEL: R\$ 712.659,40 (setecentos e doze mil, seiscentos e cinquenta e nove reais e quarenta centavos) para abr/2025 (conf.fls.71-115).

VALOR ATUALIZADO DA AVALIAÇÃO: R\$ 754.719,60 (setecentos e cinquenta e quatro mil, setecentos e dezenove reais e sessenta centavos) para jul/2026 - atualizado conforme tabela prática monetária do TJ/SP.

LOTE 2: DESCRIÇÃO: O LOTE DE TERRENO Nº 17 DA QUADRA 102, da Estância Balneária Garça Vermelha, no município de Peruíbe, medindo 10,00ms de frente para a Rua 03; por 50,00ms da frente aos fundos de ambos os lados, tendo nos fundos a mesma medida da frente, encerrando a área de 5000,00m², confrontando do lado direito de quem da rua olha para o terreno com o lote 16, do. **Cadastro Municipal sob o nº 2.1.012.0345.001.244. Matriculado no CRI de Peruíbe sob o nº 529.**

ÔNUS DO BEM: Não consta ônus na referida matrícula do imóvel.

VALOR DA AVALIAÇÃO INDIVIDUAL DO IMÓVEL: R\$ 115.564,50 (cento e quinze mil, quinhentos e sessenta e quatro reais e cinquenta centavos) para abr/2025 (conf.fls.71-115).

VALOR ATUALIZADO DA AVALIAÇÃO: R\$ 122.384,96 (cento e vinte e dois mil,

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

ACESSE E VEJA MAIS





trezentos e oitenta e quatro reais e noventa e seis centavos) para jul/2026 - atualizado conforme tabela prática monetária do TJ/SP.

LOTE 3: DESCRIÇÃO: O LOTE DE TERRENO Nº 16 DA QUADRA 102, da Estância Balneária Garça Vermelha, no município de Peruíbe, medindo 10,00ms de frente para a Rua 03; 14,14ms em curva na confluência dessa rua com a Rua 22; 41,00ms da frente aos fundos pelo lado direito, onde confronta com a Rua 22; 50,00ms da frente aos fundos pelo lado esquerdo, onde confronta com o lote 17 e 10,00ms nos fundos, onde confronta com o lote 01, encerrando a área de 482,62m². **Cadastro Municipal sob o nº 2.1.012.0335.001.802. Matriculado no CRI de Peruíbe sob o nº 528.**

ÔNUS DO BEM: Não consta ônus na referida matrícula do imóvel.

VALOR DA AVALIAÇÃO INDIVIDUAL DO IMÓVEL: R\$ 132.575,60 (cento e trinta e dois mil, quinhentos e setenta e cinco reais e sessenta centavos) para abr/2025 (conf.fls.71-115).

VALOR ATUALIZADO DA AVALIAÇÃO: R\$ 140.400,03 (cento e quarenta mil, quatrocentos reais e três centavos) para jul/2026 - atualizado conforme tabela prática monetária do TJ/SP.

OBS: Imóvel residencial, que apresenta divisão interna voltada a habitações/hospedagens individuais com entradas individuais. O imóvel (sobrado + edícula) é composto de andar superior acessado pela parte externa do imóvel (parte frontal) contendo sala e cozinha conjugadas, amplo WC social e amplo dormitório. No térreo possui acesso lateral à casa principal contendo sala de estar para 2 ambientes, cozinha americana, 2 dormitórios, despensa, área de serviço e amplo WC social. Aos fundos possui uma varanda e acesso para 4 acomodações totalmente independentes (2 na edícula e 2 na casa principal) cada uma contendo dormitório, sala com cozinha conjugada e WC social. Possui também amplo quintal, e diversas vagas de garagem. Os terrenos também vistoriados (3 lotes no total, sendo a casa + 2 lotes à direita de quem olha o imóvel de frente) não possuem quaisquer edificações e permanecem com a vegetação nativa da região (conf.fls.71-115).

DESCRIÇÃO COMERCIAL: Imóvel Res., a.t 1.482,62m², a.c 339,20m², Peruíbe-SP.

LOCALIZAÇÃO DO BEM: Rua Manoel Raimundo, 571, Garça Vermelha, Qd. 102, Lt. 18, Peruíbe-SP.

AVALIAÇÃO TOTAL DOS IMÓVEIS: R\$ 960.799,50 (novecentos e sessenta mil, setecentos e noventa e nove reais, e cinquenta centavos) para abr/2025 (conf.fls.71-115).

VALOR ATUALIZADO DA AVALIAÇÃO: R\$ 1.017.504,60 (um milhão, dezessete mil, quinhentos e quatro reais e sessenta centavos) para jul/2026 - atualizado conforme tabela prática monetária do TJ/SP.

OBS: PENHORA NO ROSTO DOS AUTOS expedida pela 1ª Vara da Família e Sucessões do Foro Regional Iv - Lapa da Comarca de São Paulo, proc.0008111-24.2024.8.26.0004.

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.

Danielle Camara Takahashi Cosentino Grandinetti
MMª. Juiz(a) de Direito da 1ª Vara Cível da Comarca de Peruíbe-SP.

