



1ª VARA CÍVEL DO FORO DE POÁ-SP

EDITAL DE LEILÃO e de intimação dos executados **MARCIO SANTANA DO NASCIMENTO** bem como da sua cônjuge **JOYCE BASTOS PIMENTA DO NASCIMENTO** e do credor fiduciário **CAIXA ECONOMICA FEDERAL**. A Dra. **JANAINA MACHADO CONCEIÇÃO**, MM.(a). Juiz (a) de Direito da 1ª Vara Cível de Poá, 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 do Cumprimento de Sentença – **Processo nº 0002088-46.2024.8.26.0462** - ajuizado por **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL CAPRI** 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 **03/08/2026 às 00:00**, e terá encerramento no dia **06/08/2026 às 13:05** (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 **25/08/2026 às 13:05 (ambas no horário de Brasília)**, sendo vendido os bem(ns) pelo maior lance ofertado, desde que igual ou acima de **80% do valor de avaliação atualizada – nos termos do art.843 do CPC**.

CONDIÇÕES DE VENDA: Os bens serão vendidos no estado de conservação em que se encontram, sem garantia; compete ao interessado verificar previamente suas condições físicas, documentais e jurídicas.

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 suportará os débitos incidentes sobre o bem, ressalvadas as hipóteses legais de sub-rogação; tratando-se de imóvel, os débitos tributários sub-rogam-se no preço da arrematação, nos termos do artigo 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional; eventual dívida condominial; será admitida proposta parcelada nos termos desta decisão.

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 www.grupolance.com.br - , Fica admitida proposta de aquisição parcelada, na forma do artigo 895 do Código de Processo Civil, observadas as seguintes condições: I – até o início da primeira etapa, por valor não inferior ao da avaliação; II – até o início da segunda etapa, por valor que não seja considerado vil; III – pagamento mínimo de vinte e cinco por cento do valor do lance à vista; IV – saldo remanescente parcelado em até trinta meses; V – incidência de correção monetária pelo índice IPCA/IBGA VI – garantia idônea,

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

ACESSE E VEJA MAIS





consistente em: caução suficiente, se bem móvel; hipoteca do próprio bem, se imóvel; VII – a proposta deverá indicar prazo, forma de pagamento, índice de correção e demais condições. A proposta à vista prevalecerá sobre propostas parceladas. Havendo mais de uma proposta parcelada: a) prevalecerá a mais vantajosa, assim entendida a de maior valor; b) sendo equivalentes, prevalecerá a apresentada primeiro. O inadimplemento de qualquer parcela acarretará multa de dez por cento sobre a soma da prestação vencida com as vincendas, facultando-se ao exequente requerer a resolução da arrematação ou a execução do saldo nos próprios autos.

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 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: Eventual acordo celebrado entre as partes após o início dos atos preparatórios da hasta pública ou durante sua realização deverá contemplar: o pagamento dos honorários do(a) leiloeiro(a), na extensão do trabalho já desenvolvido; o reembolso de despesas comprovadamente realizadas para a organização, publicidade e operacionalização do certame; eventual pedido de suspensão ou cancelamento da hasta pública. Sem a comprovação do adimplemento dessas verbas, o leilão seguirá.

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

AUTO DE ARREMATACÃO: Assinado o auto pelo juiz, arrematante e leiloeiro, a arrematação será considerada perfeita, acabada e irretratável, ressalvadas as hipóteses legais de invalidação, ineficácia ou resolução previstas no artigo 903 do Código de Processo Civil.

RELAÇÃO DE BEM(NS):

LOTE 1:

DESCRIÇÃO: DIREITOS E OBRIGAÇÕES DECORRENTES DO CONTRATO DA ALIENAÇÃO FIDUCIARIA DO IMÓVEL A UNIDADE AUTÔNOMA CONSTITUÍDA PELA CASA RESIDENCIAL Nº 64, localizada no pavimento superior, com entrada pela Rua 1º Sargento João Leite de Godoy, nº 277, da Vila Cleto, do empreendimento denominado “CONDOMÍNIO RESIDENCIAL CAPRI” neste Município de Poá, possuindo uma área real privativa de 49,610m²; área real comum 121,685m²; área real total de 171,295m², cabendo-lhe uma fração ideal no terreno, demais coisas comuns e coeficiente de proporcionalidade total de 0,01817, e com direito a uma (01) vaga de garagem, descoberta situada à frente da unidade autônoma. **Cadastrado na Prefeitura sob o nº 43213-64-80.1236-064-05 (AV.2).**





Matriculado no CRI da Cidade de Poá-SP sob nº 76048.

DESCRIÇÃO COMERCIAL: Direitos da Casa, a.t.171,295m², a.p. 49,610m², Cond. Res. CAPRI, Poá-SP.

LOCALIZAÇÃO DO BEM: Rua Primeiro-Sargento João Leite de Godoy, 277, Casa n.64, Cond. Res. CAPRI, Água Vermelha, Poá-SP.

ÔNUS DO BEM: **R.04** ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA em favor da CAIXA ECONÔMICA FEDERAL. **AV.5** PENHORA expedida neste autos.

VALOR DA AVALIAÇÃO DO BEM: R\$ 197.000,00 (cento e noventa e sete mil reais) para mar/2025 (conf.fls.197-201).

VALOR ATUALIZADO DA AVALIAÇÃO: R\$ 208.897,21 (duzentos e oito mil, oitocentos e noventa e sete reais e vinte e um centavos) para jun/2026 - atualizado conforme tabela prática monetária do IPCA/IBGA.

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.

Dra. Janaina Machado Conceição
MM^a. Juiz(a) de Direito da 1^a Vara Cível de Poá

