

EDITAL DE LEILÃO ELETRÔNICO PARA CONHECIMENTO DE INTERESSADOS E INTIMAÇÃO DA EXECUTADA

Processo Digital nº **0000449-70.2023.8.26.0383**
Classe: Assunto: **Cumprimento de sentença - Condomínio**
Exequente: **Vagner Raimundo Dias dos Santos**
Executada: **Lucilene Alves Santana**

Interessados: **Promitentes vendedores: Maria Antonia Pereira Kamei - CPF 290.930.288-12, Katsuki Kamei - CPF 558.016.418-15, Nilcinei Maria de Souza - CPF 246.685.848-78, Nilzanei Ana Dias da Rocha - CPF 088.095.248-29, Carlos Roberto da Rocha - CPF 025.822.168-28, Roseli Aparecida Moreira Dias - CPF 327.531.238-37, Santíssimo Arruda Moreira - CPF 070.404.938-45, Maurício Pereira Alves - CPF 133.365.568-13, Maria Sandra dos Santos Silva Alves - CPF 226.161.258-38, Juliana Maria Pereira Alves Leso - CPF 259.635.048-30, Aroldo Elvio Leso - CPF 162.797.848-69, Lucila Maria Pereira Alves Renzo - CPF 286.326.798-13 e Moisés Renzo - CPF 212.598.258-76**

EDITAL - 1ª E 2ª LEILÃO DO BEM ABAIXO DESCRITO, CONHECIMENTO DE EVENTUAIS INTERESSADOS NA LIDE E INTIMAÇÃO DA EXECUTADA LUCILENE ALVES SANTANA - CPF 358.322.348-98, e seu cônjuge, se casada for, expedido nos autos do Cumprimento de sentença - Condomínio, movido por VAGNER RAIMUNDO DIAS DOS SANTOS - CPF 285.984.958-08 em face de LUCILENE ALVES SANTANA, PROCESSO Nº 0000449-70.2023.8.26.0383

O(A) MM. Juiz(a) de Direito da Vara Única da Comarca de Nhandeara, Estado de São Paulo, Dr(a). Wendel Alves Branco, na forma da Lei, etc.

FAZ SABER A TODOS QUANTOS ESTE EDITAL VIREM OU DELE CONHECIMENTO TIVEREM E A QUEM INTERESSAR POSSA, que levará a leilão o bem abaixo descrito, em condições que segue:

1 - DO LEILÃO - O leilão será conduzido pelo Leiloeiro Oficial Sr. EDER AMARAL DE OLIVEIRA, matriculado na Junta Comercial do Estado de São Paulo - JUCESP sob o nº 966 e realizado por MEIO ELETRÔNICO, através do Portal da AMARAL LEILÕES - www.amaralleiloes.com.br.

2 - DAS DATAS - A publicação do presente edital será realizada no site www.amaralleiloes.com.br, através do qual serão aceitos lances a partir das 14:00 do dia 08/10/2026. O primeiro leilão será encerrado no dia 15/10/2026 às 14:00 horas, sendo que nessa ocasião serão aceitos lances cujo valor seja igual ou superior ao valor atualizado da avaliação. Em não havendo licitantes, dar-se-á início imediatamente ao segundo leilão que será encerrado no dia 09/11/2026, às 14:00 horas, ocasião na qual serão aceitos lances cujo valor seja igual ou superior a 50% do valor atualizado da avaliação.

3 - DO BEM: Direitos aquisitivos do Imóvel localizado na Rua Antônio Milaré, nº 453, Centro, CEP 15330-027, Gastão Vidigal/SP, cujas descrições foram extraídas da Matrícula nº 2.401 do Cartório de Registro de Imóveis de Nhandeara/SP:

“Uma casa residencial, que consiste no prédio nº 453, construção de tijolos e telhas francesas, contendo sete (7) compartimentos, sendo dois dormitórios, uma sala, uma cozinha, uma copa, um banheiro, um despejo e alpendres na frente e nos fundos, com seu respectivo terreno, de forma regular, que mede onze (11) metros de frente, igual dimensão nos fundos, por vinte e dois (22) metros da frente aos fundos, de ambos os lados, ou seja, duzentos e quarenta e dois (242) metros quadrados, localizada no quarteirão nº 13, na data de letra “H”, da planta da cidade de Gastão Vidigal, confrontando-se pela frente, com a rua Antonio Milaré; pelo lado direito, com a mesma data de letra “H”, de propriedade de Katsuki Kamei, sucessor de Joaquim Antonio Pereira; pelo lado esquerdo, também com a mesma data de letra “H”, de propriedade de Jose Raimundo dos Santos, sucessor de Joaquim Antonio Pereira; e, finalmente pelos fundos, com a data de letra “G”, de propriedade de Sebastião Pereira Dias.(...) PROPRIETÁRIO: JOAQUIM ANTONIO PEREIRA”. **Cadastro junto a Prefeitura de Gastão Vidigal nº 908**

Consta da matrícula do Imóvel: R.1 - Aquisição por Sebastião Pereira Dias casado com Izaura Moreira Dias; Av.2 - Nome correto Isaura Moreira Dias; R.3 - Partilha de Sebastião Pereira Dias: 50% a viúva meeira Isaura Moreira Dias; Parte ideal de Cr\$ 729.120,00 para cada herdeiro: 1. Maria Antonia Pereira Kamel casada com Katsuki Kamei; 2. Nilcinei Maria de Souza casada com Nelson Alves de Souza; 3. Nilzanei Ana Dias; e, 4. Cr\$ 729.120,00 para Roseli Aparecida Moreira Dias casada com Santíssimo Arruda Moreira; Av.4 - Alteração do cadastro junto a Prefeitura de Gastão Vidigal para nº 908; R.5 - Partilha de 50% de Isaura Moreira Dias - ¼ para cada herdeiro: 1. Maria Antonia Pereira Kamei casada com Katsuki Kamei; 2. Nilcinei Maria de Souza; 3. Nilzanei Ana Dias da Rocha casada com Carlos Roberto da Rocha; e, 4. Roseli Aparecida Moreira Dias; R.6 - Sobrepartilha 12,50% do imóvel pertencente a Nelson Alves de Souza: 50% a Viúva meeira Nilcinei Maria de Souza e 1/3 aos filhos herdeiros: 1. Mauricio Pereira Alves; 2. Juliana Pereira Alves Leso casada com Aroldo Elvio Leso; e, 3. Lucila Maria Pereira Alves Renzo casada com Moisés Renzo; Av.7 - Casamento de Mauricio Pereira Alves com Maria Sandra dos Santos Silva Alves.

Observação: Não consta registrado/averbado a aquisição por Vagner Raimundo Dias dos Santos, o reconhecimento da união estável com Lucilene Alves Santana, bem como a dissolução da união estável (Processo nº 1000781- 93.2018.8.26.0383) - regularização por conta do comprador.

AVALIAÇÃO: R\$ 110.000,00 (cento e dez mil reais) em 25/06/2025, conforme certidão do Sr. Oficial de Justiça de fls. 189;

AVALIAÇÃO ATUALIZADA: R\$ 115.337,36 (cento e quinze mil, trezentos e trinta e sete reais e trinta e seis centavos) em 07/2026, que será atualizado até a época dos leilões, conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP.

ÔNUS: Conforme informações prestadas pelas Prefeitura Municipal de Gastão Vidigal em 01/08/2026 ao imóvel não possui débitos pendentes de IPTU.

Consta nos autos o Agravo de Instrumento nº 2140804-76.2026.8.26.0000, interposto pelo Exequente contra decisão de primeiro grau que não autorizou a realização de novo leilão, estando o referido recurso pendente de julgamento. Ressalta-se que foi concedido efeito suspensivo ao agravo, viabilizando a realização do novo leilão. Não consta registrado/averbado a aquisição por Vagner Raimundo Dias dos Santos, o reconhecimento da união estável com Lucilene Alves Santana, bem como a dissolução da união estável (Processo nº 1000781-93.2018.8.26.0383) - regularização por conta do comprador.

4 - DA VISITAÇÃO - Rua Antônio Milaré, nº 453, Centro, CEP 15330-027, Gastão Vidigal/SP. Em caso de recusa da Depositária Lucilene Alves Santana, o(a) interessado(a) deverá comunicar o MM. Juízo do processo em epígrafe, que adotará as sanções cabíveis.

5 - DOS LANCES - Os lances deverão ser ofertados pela rede Internet, através do portal www.amaralleiloes.com.br, mediante prévio cadastro, responsabilizando-se o participante pela utilização da senha de acesso que receber.

Os lances são concretizados no momento de sua captação pelo provedor do leiloeiro. Sobrevindo lance nos três minutos antecedentes ao termo final da alienação judicial eletrônica, o horário de fechamento do pregão será prorrogado em três minutos para viabilizar a participação de todos os interessados.

Durante a alienação, os lances deverão ser oferecidos diretamente no sistema do gestor e imediatamente divulgados *on line*, de modo a viabilizar a preservação do tempo real das ofertas.

6 - PAGAMENTO DO BEM - O arrematante, encerrado o leilão, deverá efetuar o pagamento do preço, à vista, do bem arrematado, no prazo de 24 (vinte e quatro) horas após o encerramento do leilão, através de guia de depósito judicial em favor do Juízo responsável, emitidas no site www.portaldecustas.tjsp.jus.br pelo leiloeiro.

7 - PAGAMENTO DA COMISSÃO - O arrematante deverá pagar, a título de comissão, o valor correspondente a 5% (cinco por cento) do preço de arrematação do bem, valor este não incluso no valor do lance, no prazo de 24 (vinte e quatro) horas, a contar do encerramento do leilão, através de guia de depósito judicial em favor do Juízo responsável, emitidas no site www.portaldecustas.tjsp.jus.br pelo leiloeiro.

A comissão não será devolvida ao arrematante em nenhuma hipótese, salvo se a arrematação for desfeita por determinação judicial, por razões alheias à vontade do arrematante, deduzidas as despesas incorridas.

8 - DO AUTO DE ARREMATAÇÃO - O auto de arrematação será assinado pelo Juiz somente após a comprovação do pagamento integral do valor da arrematação e da comissão.

Não sendo efetuado o depósito da oferta e da comissão do leiloeiro no prazo de 24 (vinte e quatro) horas, contados do encerramento do leilão, o Gestor comunicará imediatamente o fato e os lances imediatamente anteriores para que sejam submetidos à apreciação do Juízo, sem prejuízo da aplicação de sanções legais (art. 897, do Código de Processo Civil).

9 - DOS DÉBITOS/OBRIGAÇÕES DO ARREMATANTE - A venda será efetuada em caráter “AD CORPUS” e no estado de conservação em que se encontra, constituindo ônus do interessado verificar as condições do bem antes das datas designadas para o leilão, sendo a verificação documental, de gravames/credores/dívidas e de área de responsabilidade do arrematante, que será responsável pela eventual regularização que se faça necessária.

As despesas relativas à transferência do bem, tais como, expedição de carta de arrematação, desocupação, ITBI, foro, laudêmio, taxas, alvarás, certidões, escrituras, registros e outras despesas pertinentes, oriundos de construção ou reformas não averbados no órgão competente, inclusive débitos apurados junto ao INSS, serão de responsabilidade do arrematante.

Não consta registrado/averbado a aquisição por Vagner Raimundo Dias dos Santos, o reconhecimento da união estável com Lucilene Alves Santana, bem como a dissolução da união estável (Processo nº 1000781-93.2018.8.26.0383) - regularização por conta do comprador

Eventuais ônus sobre o imóvel correrão por conta do arrematante, exceto eventuais débitos fiscais, tributários, que serão sub-rogados no valor da arrematação, nos termos do art. 130, “caput” e parágrafo único, do Código Tributário Nacional.

10 - DO PAGAMENTO PARCELADO - O interessado em adquirir o bem penhorado em prestações poderá apresentar ao leiloeiro oficial, por escrito; até o início do primeiro leilão, proposta de aquisição do bem por valor não inferior ao da avaliação atualizado; até o início do segundo leilão, proposta de aquisição do bem por valor não inferior a 50% do valor atualizado da avaliação. Em ambos os casos, a proposta conterá oferta de pagamento de pelo menos 25% (vinte e cinco por cento) do valor do lance à vista e o restante parcelado em até 30 (trinta) meses, garantido por caução idônea, quando se tratar de móveis, e por hipoteca dos próprios bens, quando se tratar de imóveis. As propostas para aquisição em prestações indicarão o prazo, a modalidade, o indexador de correção monetária e as condições de pagamento do saldo. No caso de atraso no pagamento de qualquer das prestações, incidirá multa de dez por cento sobre a soma da parcela inadimplida com as parcelas vincendas e estarão sujeitas, em todos os casos, a homologação do Juízo (art. 895 e seguintes do Código de Processo Civil). A apresentação de proposta não suspende o leilão (art. 895, §6º, CPC) e o pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre o parcelado, ainda que mais vultoso (art. 895, §7º, CPC).

11 - DA ARREMATAÇÃO PELO CRÉDITO - Se o exequente arrematar o bem e for o único credor, não estará obrigado a exibir o preço, mas, se o valor do bem exceder ao seu crédito, depositará, dentro de 3 (três) dias, a diferença, sob pena de tornar-se sem efeito a arrematação, e, nesse caso, realizar-se-á novo leilão, à custa do exequente (art. 892, §1º, do Código de Processo Civil). A partir da publicação do Edital nos autos, o exequente, na hipótese de arrematação pelo crédito, ficará responsável pela comissão devida ao leiloeiro.

12 - DO PAGAMENTO DA DÍVIDA, ACORDO, REMISSÃO DA EXECUÇÃO OU ADJUDICAÇÃO - Em caso de cancelamento do leilão por questões alheias ao leiloeiro, como quitação do(s) débito(s), acordo, remissão entre outros, será devido o ressarcimento dos custos despendidos pelo leiloeiro para a confecção do edital, coleta de imagens, dados do(s) bem(ns) penhorado(s) e inserção do leilão na plataforma do leiloeiro, nos termos do art. 7º, §7º, da Resolução 236/16-CNJ. Na hipótese de acordo ou remissão após a realização da alienação, o leiloeiro fará jus ao percentual integral da comissão fixada em 5% (cinco por cento) sobre o valor sobre o lance vencedor, a qual será suportada pelo(s) devedor(es), com base no art. 7º, §3º, da Resolução 236/16-CNJ.

As demais condições obedecerão ao que dispõe o Código de Processo Civil, o Decreto nº 21.981/1932, com as alterações introduzidas pelo Decreto nº 22.427/1933 e a Resolução 236 do CNJ.

Todas as regras e condições do Leilão estão disponíveis no Portal www.amaralleiloes.com.br.

A publicação deste edital supre eventual insucesso das intimações/notificações pessoais das partes e de seus eventuais cônjuges ou companheiros, eventuais credores com garantia real ou constrição averbada, bem como de



eventuais interessados, e será realizada através da rede mundial de computadores, conforme determina o §2º, do artigo 887 e inciso I, do artigo 889, ambos do Código de Processo Civil.

DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS

Pessoalmente perante o Ofício Cível onde estiver tramitando a ação ou no escritório do leiloeiro, localizado na Rua Itacoarati, nº 75A, Vila Nair, CEP 04281-040, São Paulo/SP, ou ainda, pelos telefones (11) 5061-4038 / (11) 99222-5134 e e-mail: contato@amaralleiloes.com.br.

Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei. **NADA MAIS.** Dado e passado nesta cidade de Nhandeara, aos 19 de agosto de 2026.

DR. WENDEL ALVES BRANCO
Juiz de Direito