EDITAL DE LEILÃO JUDICIAL

A(o) Doutor(a) Gustavo Gonçalves Alvarez, D. Juiz(a) de Direito da 2ª Vara da Comarca de Bertioga - SP, nos termos dos arts. 879 e seguintes do Código de Processo Civil e Resolução 236/16 do Conselho Nacional de Justiça, faz saber a todos que será realizado Leilão Judicial Eletrônico do(s) bem(ns) abaixo descrito(s). Os lances serão captados, exclusivamente, pela plataforma eletrônica www.webleiloes.com.br, sendo conduzido pelo Leiloeiro Oficial Tiago Tessler Blecher e/ou na impossibilidade deste, pelo leiloeiro Paulo Francisco Antonio Casale Lauro.

INFORMAÇÕES PROCESSUAIS

PROCESSO Nº 0001182-97.2017.8.26.0075

AÇÃO: Cumprimento de Sentença

EXEQUENTE(s): Villas de San Fernando Condominio Edificio

EXECUTADO(s): Rogerio Gomes Lessa

TERCEIRO(s): Espólio José Teixeira Filho; Julia Maria Alkmim Teixeira; Mauriceia Amaral Paixão Lessa; Prefeitura Municipal de Bertioga/SP; Construtora Green Waves Empreendimento Imobiliário LTDA; Zogbi Engenharia e Construções LTDA; Garden Engenharia e Empreendimentos LTDA

DÉBITO DOS AUTOS: R$463.009,26 (fevereiro/2026) - Fls. 545/550.

PENHORA NO ROSTO DOS AUTOS: Nada consta.

RECURSOS PENDENTES DE JULGAMENTO: Nada consta.

BEM(NS) PENHORADO(S)

DESCRIÇÃO DO BEM: DIREITOS SOBRE O APARTAMENTO SOB Nº. 405 localizado no 4º andar ou 9º e 10º pavimento do Edifício Villas de San Fernando, situado na Rua Aprovada 506 nº. 482, no loteamento denominado Riviera de São Lourenço, no perímetro urbano do Município de Bertioga, desta Comarca, com área privativa de 67,750m2, área comum de 32,660m2, área de garagem de 24,940m2, área real total de 125,350m2, correspondendo-lhe a fração ideal de 1,5262% no terreno e partes de uso comum ou seja 35,395m2, confrontando pela frente, na posição de quem da mesma rua olha para o prédio com o apartamento de final 03, do lado esquerdo com a divisão do lote “AA” da mesma quadra e recuo obrigatório do prédio, do lado direito com área de circulação interna, duto de ventilação do prédio, poço de elevadores e apartamento

final 06, nos fundos com apartamento final 7, com direito de uso de 01 vaga de garagem situada no subsolo. **Contribuinte nº 97.135.002.044.**

PROPRIEDADE OU DIREITOS: Direitos.

MATRÍCULA IMOBILIÁRIA: 44.500 - 1º CRI de Santos/SP.

ÔNUS: Nada consta.

DOS DÉBITOS TRIBUTÁRIOS: Em caso de arrematação, os débitos tributários sub-rogam-se sobre o preço da arrematação, nos termos do art. 130, parágrafo único, do CTN.

VALOR DE AVALIAÇÃO: R$1.438.000,00 (maio/2025) - Fls. 443/490.

VALOR DE AVALIAÇÃO ATUALIZADO: R$1.521.767,63 (outubro/2026), que será atualizado à época da alienação, conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP, no auto de arrematação.

DO LEILÃO

1ª PRAÇA: De 15/12/2026 às 14:00 até 18/12/2026 às 14:00 valor igual ou superior ao da avaliação judicial devidamente atualizada pela Tabela Prática do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo até a data da alienação.

2ª PRAÇA: De 18/12/2026 às 14:01 até 21/01/2026 às 14:00 valor mínimo de **60% (sessenta por cento)** do valor da avaliação judicial devidamente atualizada pela Tabela Prática do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo até a data da alienação.

CONDIÇÕES DE VENDA: O(s) bem(ns) será(ão) vendido(s) no estado em que se encontra(m), em caráter "ad corpus", sem garantia, cabendo ao interessado verificar previamente suas condições.

COMO PARTICIPAR: Os interessados deverão se cadastrar no site www.webleiloes.com.br e enviar a documentação exigida. Os lances serão ofertados exclusivamente pela plataforma. Caso seja registrado novo lance dentro dos três minutos anteriores ao encerramento, o prazo será automaticamente prorrogado por mais três minutos, garantindo igualdade de oportunidade a todos os participantes.

PAGAMENTOS: Através de guia de depósito judicial, no prazo de 24 (vinte e quatro) horas contadas do encerramento da praça, que será enviada pelo leiloeiro, via e-mail. O leiloeiro fará jus à comissão de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, a ser paga diretamente pelo arrematante, não estando incluída no valor do lance.

PARCELAMENTO: Pagamento de ao menos 25% do lance à vista, com o saldo em até 30 (trinta) meses, art. 895, incisos I e II do CPC. A proposta de pagamento à vista terá sempre preferência sobre as propostas parceladas, art. 895, §7° do CPC.

DO INADIMPLEMENTO: Em caso de inadimplemento ou desistência imotivada do arrematante/proponente, será aplicada multa de 5% sobre o valor da arrematação, em favor do leiloeiro. O leiloeiro poderá emitir título de crédito, promovê-lo a protesto e executá-lo, nos termos do art. 39 do Decreto n° 21.981/32.

PROPOSTAS: Caso o bem não seja arrematado durante o 1° e 2° leilão, fica autorizada a captação de propostas pelo prazo de 10 dias após o encerramento do 2° leilão, sendo submetidas à apreciação do Juiz.

MEAÇÃO: Nos termos do art. 843 do CPC, tratando-se de penhora de bem indivisível, a quota-parte do coproprietário ou cônjuge alheio à execução recairá sobre o produto da alienação. O coproprietário ou cônjuge não executado terá preferência na arrematação, em igualdade de condições. **A quota-parte da meeira Mauricea Amaral Paixão Lessa (50%) será apurada com base no valor total da avaliação atualizada do bem, sendo-lhe assegurada a reserva prioritária desse montante sobre o produto da arrecadação, antes da satisfação do crédito exequendo.**

SUSTAÇÃO/CANCELAMENTO: Nos termos do art. 7°, § 3° da Resolução n° 236/2016 do CNJ, caso a(s) praça(s) seja(m) cancelada(s) ou suspensa(s) após a publicação do edital — inclusive por pagamento, remição ou acordo — o executado deverá reembolsar as despesas comprovadas, incluindo a comissão do leiloeiro, fixada em 5% do valor destinado à satisfação da execução. Se tais atos ocorrerem após a arrematação, será devida ao leiloeiro comissão de 5% sobre o valor arrematado. O ressarcimento, de responsabilidade exclusiva do executado, poderá ser garantido por penhora do próprio bem.

INTIMAÇÃO/PUBLICAÇÃO DO EDITAL: Presumem-se intimadas as partes e demais interessados por meio deste edital, quando não for possível a intimação no endereço dos autos ou na pessoa de seus procuradores, sendo dispensada a intimação pessoal. O presente instrumento vale como Edital de Intimação de Hasta Pública, nos termos dos arts. 274, parágrafo único, e 889, parágrafo único, do CPC.

São Paulo, 22 de outubro de 2026.

Dr. (a) Gustavo Gonçalves Alvarez
Juiz (a) de Direito