



4ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE GUARUJÁ – SP

EDITAL DE LEILÃO e de intimação dos executados **LINCOLN DOS SANTOS e NADIA MARIA MOROZETTI SOUZA DOS SANTOS**. O (a) Dr. (a) **MARCELO MACHADO DA SILVA**, MM.(a). Juiz (a) de Direito da 4ª Vara Cível da Comarca de Guarujá-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 Procedimento Sumário – **Processo nº 0011264-44.2011.8.26.0223** - ajuizado por **ASSOCIAÇÃO MELHORAMENTOS PARK LANE**, pelo representante **ALEJANDRO ANTONIO GARRI ESTAI** 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 17:20** (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 17:20 (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 **DANIEL MELO CRUZ, JUCESP Nº 1125**, leiloeiro pelo Sistema **GRUPO LANCE** - www.grupolance.com.br, devidamente habilitado neste E. Tribunal.

DÉBITOS: Constan débitos de Dívida Ativa no valor de **R\$ 2.014.798,85 (ago/26)**. Constan débitos dos autos/condomínio no valor de **R\$ 175.050,48 (Mar/26-fls.646-649)**. 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.

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: Correrão por conta exclusiva do arrematante as despesas gerais relativas à desmontagem, transporte e transferência patrimonial dos bens arrematados (artigo 24 do Provimento).

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 ARREMATAÇÃO: 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). Nos moldes do art. 20 do Prov. 1625/2009, o auto de arrematação somente será assinado pelo Juiz de Direito após a efetiva comprovação do pagamento integral do valor da arrematação e da comissão. Em caso de não pagamento, aplicar-se-á o disposto no artigo 21 do Provimento.

RELAÇÃO DE BEM(NS):

LOTE 1:

DESCRIÇÃO: LOTE Nº 01 DA QUADRA “A”, do loteamento Park Lane II, situado nesta cidade, município e comarca de Guarujá-SP, medindo 30,28 metros de frente de quem da Rua 06, olha para o terreno, sendo 14,92 metros, através de um segmento de reta e 15,36 metros através de um arco de curva na confluência com a Rua dos Coqueiros, mede 24,92 metros do lado direito, na divisa com a Rua dos Coqueiros; mede 31,82 metros, do lado esquerdo, na divisa com o lote 02 e mede 25,00 metros nos fundos, confrontando com o lote 01 da quadra “B” do Balneário Praia do Pernambuco, perfazendo a área total de 814,48 metros quadrados; imóvel sujeito as condições restritivas impostas pela loteadora por ocasião do registro do loteamento. **LOTE DE AVALIAÇÃO:** Sobre o Lote 01 da Quadra C existem benfeitorias conforme descrição a seguir: Fechamento perimetral composto por cerca com mourões de concreto espaçados a cada 2,00 metros, totalizando 27 unidades, interligados por alambrado com altura de 2,50 metros, perfazendo um perímetro total de 55,20 metros; Muro de apoio ao alambrado, servindo como base estrutural complementar ao sistema de fechamento, perfazendo um perímetro total de 55,20 metros; Muro de alvenaria, perfazendo um perímetro total de 23,00 metros, com altura de 3,00 metros,

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

ACESSE E VEJA MAIS



complementando o sistema de fechamento do terreno; Estrutura em concreto destinada à instalação de deck, implantada no terreno, indicando uso potencial para área de lazer, com área de 30,30m². A estrutura encontra-se parcialmente executada (conf.fls.464-530). **Cadastro Municipal sob o nº 3-1324-001-000. Matriculado no CRI de Guarujá sob o nº 61.173. OBS: Consta na AV.09 que o presente imóvel possui restrições urbanísticas impostas pela Loteadora.**

DESCRIÇÃO COMERCIAL: Lote de Terreno, a.t 814,48m², Balneário do Pernambuco, Guarujá-SP.

LOCALIZAÇÃO DO BEM: R. dos Coqueiros, 540, Lote 01 da Quadra A, Balneário do Pernambuco, Guarujá-SP.

ÔNUS DO BEM: AV.08 PENHORA expedida pelo 9º Ofício Cível da Comarca de Santos, proc. 000399297202182605621.

VALOR DA AVALIAÇÃO DO BEM: R\$ 1.334.000,00 (um milhão, trezentos e trinta e quatro mil reais) para jul/2025 (conf.fls.464-530).

ATUALIZAÇÃO DO VALOR DA AVALIAÇÃO DO BEM: R\$ 1.398.840,26 (um milhão, trezentos e noventa e oito mil, oitocentos e quarenta reais, e vinte e seis centavos) para ago/2026 - que será atualizado conforme tabela prática monetária do TJ/SP.

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.

Marcelo Machado da Silva

MMª. Juiz(a) de Direito da 4ª Vara Cível da Comarca de Guarujá-SP.

