



3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO VICENTE/SP

EDITAL DE LEILÃO e de intimação do executado **RUBENS GOMES** e seu cônjuge se casado for, bem como da interessada **PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO VICENTE e dos compromissários vendedores ALEXANDRE JASIULONIS PASCO e MÔNICA JASIULONIS PASCO e da usufrutuária VITÓRIA JASINHONIS**. O Dr. **Thiago Gonçalves Alvarez**, MM.(a). Juiz (a) de Direito da 3ª Vara Cível de São Vicente, 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 do Procedimento Sumário - Despesas Condominiais – **Processo nº 0006153-21.2006.8.26.0590** - ajuizado por **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO SANTA LÚCIA** 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 17:55 (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 17:55 (ambas no horário de Brasília)**, sendo vendido o(s) bem(ns) pelo maior lance ofertado, desde que igual ou acima de **50% do valor de avaliação atualizado**.

CONDIÇÕES DE VENDA: O(s) 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, JUCESP Nº 1325**, leiloeiro pelo Sistema **GRUPO LANCE - www.grupolance.com.br**, devidamente habilitado neste E. Tribunal.

DÉBITOS: **Constam débitos desta ação no valor de R\$ 426.796,39 (fev/26)**. Os débitos pendentes que recaiam sobre o bem, inclusive os decorrentes de débitos fiscais e tributários conforme o artigo 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional, ficarão sub-rogados no preço da arrematação (NCPC, art. 908, § 1º); e - com relação aos débitos condominiais, em havendo saldo devedor remanescente, a responsabilidade recairá sobre o arrematante, à luz da natureza propter rem da obrigação, ainda que se tratem de parcelas vencidas antes da arrematação, conforme já se decidiu: “AGRAVO REGIMENTAL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE COBRANÇA DE COTAS CONDOMINIAIS. RESPONSABILIDADE DO ARREMATANTE. OBRIGAÇÃO PROPTER REM. 1. A jurisprudência desta Corte é firme no sentido de que se trata a dívida de condomínio de obrigação propter rem, sendo a pessoa que arrematou o bem e cujo nome consta no registro do imóvel como proprietário responsável pelo pagamento das cotas condominiais vencidas, ainda que anteriores à arrematação, ressalvada a hipótese de omissão do edital quanto aos referidos débitos. 2. Agravo regimental a que se nega provimento” (AgRg no AREsp 227.546/DF, Rel. Min. Maria Isabel Gallotti, 4ª T., julgado em 18/08/2015).

DOS PAGAMENTOS: O arrematante deverá efetuar os pagamentos do preço do bem arrematado e da comissão de 5% sobre o preço a título de comissão, no prazo de 24 horas após o encerramento do Leilão. O pagamento tanto do lance como da comissão será feito através de depósito judicial nos autos, em guias separadas a serem emitidas pelo leiloeiro e encaminhadas ao arrematante. A

comissão devida não está inclusa no valor do lance e não será devolvida, salvo determinação judicial.

DO PARCELAMENTO: Os interessados poderão ofertar proposta de pagamento parcelada através do sistema: www.grupolance.com.br, (a) até o início da primeira etapa, proposta por valor não inferior ao da avaliação; (b) até o início da segunda etapa, proposta por valor que não seja inferior a 60% do valor de avaliação atualizado ou 80% do valor de avaliação atualizado, caso se trate de imóvel de incapaz. A proposta deverá ser de pelo menos 25% (vinte e cinco por cento) do valor do lance à vista e o restante parcelado no máximo em 12 (doze) meses, considerando o valor do imóvel no caso concreto, garantido por hipoteca do próprio bem. A proposta de pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado (Art. 895, CPC/15).

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 fica a cargo do arrematante, sendo expedido mandado de imissão de posse somente na hipótese de ocupação pelos próprios executados.

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.

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: DIREITOS DO COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DO IMÓVEL: O Apartamento nº 405, localizado no 4º andar ou 5º pavimento do Edifício Santa Lúcia, situado na Avenida Engenheiro Saturnino de Brito nº 242, nesta cidade e comarca de São Vicente/SP, com área útil de 64,15m², área comum de 20,51m², encerrando a área construída de 84,66m² e a fração ideal de 25,62 avos do terreno. Contribuinte nº 51.00255.0019.00242.075. Matriculado no 1ª CRI de São Vicente/SP, sob nº 131.218.

DESCRIÇÃO COMERCIAL: Direitos do apto, a.t. 84,66m², a.p. 64,15m², São Vicente – SP. Conforme Laudo de Avaliação de fls. 313/366 dos autos, o apartamento possui 02 dormitórios, sala, banheiro social, cozinha, área de serviço conjugada e 01 vaga de garagem coberta.

LOCALIZAÇÃO DO BEM: Avenida Engenheiro Saturnino de Brito, nº 242, Edifício Santa Lúcia, 4º



andar, unidade 405, Parque Prainha, São Vicente, SP

ÔNUS DO BEM: R.03 USUFRUTO em favor de VITORIA JASINHONIS.

OBS: Conforme fls. 389/393 dos autos, consta Escritura de Venda e Compra da nua propriedade e do usufruto do bem.

VALOR DA AVALIAÇÃO DO BEM: R\$ 238.000,00 (duzentos e trinta e oito mil reais), para abr/2015 (conf.fls. 313/366).

VALOR ATUALIZADO DA AVALIAÇÃO: R\$ 431.970,39 (quatrocentos e trinta e um mil, novecentos e setenta inteiros e trinta e nove centavos) para ago/2026 - 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.

Thiago Gonçalves Alvarez

MMª. Juiz(a) de Direito da 3ª Vara Cível de São Vicente.