



4ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE PRAIA GRANDE – SP

EDITAL DE LEILÃO e de intimação do executado **VALDECI SILVA MEIRELES**, e interessado(s) titular de domínio **HB SANTOS CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA**. O (a) Dr. (a) **JOÃO WALTER COTRIM MACHADO**, MM.(a). Juiz (a) de Direito da 4ª Vara Cível da Comarca de Praia Grande-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 Execução de Título Extrajudicial – **Processo nº 1007149-88.2022.8.26.0477** - ajuizado por **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL NAPOLITANO** 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 13:21** (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 13:21 (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: Constam débitos dos autos/condomínio no valor de **R\$ 11.029,31 (jun/23-fls.81)**. Eventuais débitos de IPTU ficarão sub-rogados no crédito e os débitos condominiais remanescentes, em razão de eventual insuficiência do valor da arrematação, ficarão por conta do executado até a data da arrematação do bem.

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, não se incluindo no valor do lance, a qual deverá ser depositada nos autos, conforme determina o artigo 267, §§ 1º e 2º, das NSCGJ. 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

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





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: 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).

RELAÇÃO DE BEM(NS):

DESCRIÇÃO: DIREITOS DECORRENTES DO CONTRATO DE COMPROMISSO DE VENDA E COMPRA DO APARTAMENTO NÚMERO 102, localizado no nono pavimento tipo do Edifício Residencial Napolitano, situado na Rua José Calixto do Carmo, número 286, no loteamento denominado Vila Balneária Ipanema Guassú, nesta cidade, com a área privativa de 74,790 m², área de garagem de 10,350 m², área comum de 26,675 m², área total de 111,815 m², com uma fração ideal no terreno nas demais coisas de uso comum equivalente a 1,4878% do todo, confrontando pela frente por onde tem sua porta de entrada, em linhas quebradas com o corredor de circulação, duto, os apartamentos nºs 101 e 103. do lado direito, divisa com o apartamento nº 103, do lado esquerdo, divisa com o apartamento nº 101, e nos fundos, com vista aérea para a área de recuo da frente do prédio, fronteira à Rua José Calixto do Carmo; cabendo-lhe o direito ao uso de 01 vaga na garagem coletiva do prédio, para a guarda de veículo de passeio, em lugar indeterminado, pela ordem de chegada. **Matriculado no CRI de Praia Grande sob o nº 211.187.** OBS: Consta a existência de débito do compromisso de compra e venda em discussão na execução de título judicial nº 0007653-14.2022.8.26.0477 em trâmite na 3ª Vara Cível local (fls. 195/227 e 229).

DESCRIÇÃO COMERCIAL: Direitos do Apto., a.t 111,815m², a.p 74,790m², Ed. Res. Napolitano, Praia Grande-SP.

LOCALIZAÇÃO DO BEM: R. José Calixto do Carmo, 286, apto. 102, Aviação, Praia Grande-SP.

ÔNUS DO BEM: AV.01 PENHORA expedida nestes autos.

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





VALOR DA AVALIAÇÃO DO BEM: R\$ 470.000,00 (quatrocentos e setenta mil reais) para mai/2026 (conf.fls.161-173).

ATUALIZAÇÃO DO VALOR DA AVALIAÇÃO DO BEM: R\$ 475.137,86 (quatrocentos e setenta e cinco mil, cento e trinta e sete reais, e oitenta e seis centavos) para ago/2026, que será atualizada conforme tabela 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.

João Walter Cotrim Machado

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

