



### **3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE GUARUJÁ – SP**

**EDITAL DE LEILÃO** e de intimação dos executados **CARLOS ALBERTO DANTAS FEIJÃO e MARIA CRISTINA TRENTINI FEIJÃO**, e interessado(s) **PREFEITURA MUNICIPAL DE GUARUJÁ, OTHONIEL BRANDÃO COSTA, JOSÉ GARCIA MARTINS e PEDRO DOS SANTOS**. O (a) Dr. (a) **GUSTAVO GONÇALVES ALVAREZ**, MM.(a). Juiz (a) de Direito da 3ª 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 Comum Cível – **Processo nº 1003037-09.2015.8.26.0223** - ajuizado por **CONDOMINIO EDIFICIO SOLAR DOS PALMARES** 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](http://www.grupolance.com.br), o **1º Leilão** terá início no dia **09/11/2026 às 00:00**, e terá encerramento no dia **11/11/2026 às 14:15** (ambas no horário de Brasília); não havendo lance superior ou igual ao valor de avaliação, seguir-se-á, sem interrupção, ao **2º Leilão** que terá início no **dia 11/11/2026 às 14:15** e se encerrará em **01/12/2026 às 14:15 (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 **ADRIANO PIOVEZAN FONTE, JUCESP Nº 1325**, leiloeiro pelo Sistema **GRUPO LANCE** - [www.grupolance.com.br](http://www.grupolance.com.br), devidamente habilitado neste E. Tribunal.

**DÉBITOS:** Constan débitos de Condomínio/Autos no valor de **R\$ 1.008.114,18 (jun/26-fls.1730-1740)**. Constan débitos de Dívida Ativa no valor de **R\$ 369.248,38 (set/26)**. 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. No caso de arrematação em hasta pública, a sub-rogação ocorre sobre o respectivo preço) e artigo 908, §1º, do Novo Código de Processo Civil, (Art. 908. Havendo pluralidade de credores ou exequentes, o dinheiro lhes será distribuído e entregue consoante a ordem das respectivas preferências, § 1º No caso de adjudicação ou alienação, os créditos que recaem sobre o bem, inclusive os de natureza propter rem, sub-rogam-se sobre o respectivo preço, observada a ordem de preferência), assim, sub-rogando-se os débitos fiscais e caráter propter rem no respectivo preço, a preferência de recebimento dos valores será decidida pelo M.M Juízo comitente. O Arrematante somente responderá pelas despesas do imóvel a partir da sua imissão na posse.

**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

[grupolance.com.br](http://grupolance.com.br) - 3003-0577 - [contato@grupolance.com.br](mailto:contato@grupolance.com.br)





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](http://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:** 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 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: O APARTAMENTO Nº 5**, localizado no 2º andar do Edifício Solar dos Palmares, situado Rua França Pinto nº 525, na cidade de Guarujá, possuindo a área de 160,100m², incluindo a área de vestiário sob nº 5, localizada no andar térreo, mais a área comum de 109,0250m², incluída duas vagas indeterminadas no estacionamento coletivo do andar térreo, perfazendo a área total de 269,125m², correspondendo no terreno uma fração ideal de 25,00%; confrontando de quem da rua França Pinto olha para o prédio, pela frente e nos fundos com área livre do condomínio, do lado direito com o apartamento nº, hall e caixa de escadas, do lado esquerdo, com o apartamento nº6 e caixa de escadas. CONSTA NO LAUDO DE AVALIAÇÃO: O condomínio conta com um pavimento térreo onde estão localizadas as

[grupolance.com.br](http://grupolance.com.br) - 3003-0577 - [contato@grupolance.com.br](mailto:contato@grupolance.com.br)



garagens, o hall de entrada e a escadaria (não possui elevadores). O Edifício conta com 2 andares tipos, com 3 apartamentos cada um, totalizando 6 apartamentos, e o na cobertura uma área de lazer equipada com piscina coberta e a churrasqueira. O Apartamento possui os seguintes acabamentos: Sala– Piso: placa em porcelanato; Paredes: pintura; Esquadrias: alumínio; Sacada - Piso: placa em porcelanato; Paredes: revestida em pastilhas; Guarda Corpo: em alumínio e vidro; Cozinha – Piso: placa em porcelanato; Paredes: papel de parede; Dormitórios – Piso: placa em porcelanato; Paredes: pintura; Esquadrias: Janelas danificadas necessitando de substituição. Banhos – Piso: placa em porcelanato; Paredes: revestidas de azulejo até o teto apenas na região do box; Esquadrias: alumínio; Box: em vidro (conf.fls.1692-1713). **Cadastro Municipal sob nº 3-0052-030-005. Matriculado no CRI de Guarujá sob o nº 24.412.**

**DESCRIÇÃO COMERCIAL:** Apto., Vaga de Garagem, a.t 269,125m², a.ú 160,100m², Vila Júlia, Guarujá-SP.

**LOCALIZAÇÃO DO BEM:** R. França Pinto, 525, apto. 05, Vila Júlia, Guarujá-SP.

**ÔNUS DO BEM:** **AV.10** PENHORA expedida pelo 5º Ofício Cível do Foro Central da Comarca de São Caetano do Sul-SP, proc. nº 0006482-64.2013.8.26.0565. **AV.11** PENHORA expedida pelo 2º Ofício Cível do Foro Central da Comarca de São Caetano do Sul-SP, proc. nº 1007458-20.2014.8.26.0565. **AV.12** PENHORA expedida pela 2ª Vara Cível da Comarca de São Caetano do Sul-SP, proc. nº 1004294-13.2015. **AV.13** PENHORA expedida nestes autos. **AV.14** PENHORA expedida pela 1ª Vara do Trabalho da Comarca de São Caetano do Sul-SP, proc. nº 1000184520155020471. **AV.15** INDISPONIBILIDADE DE BENS determinada pela 6ª Vara do Trabalho de Betim-MG, proc. nº 00105066620165030163. **AV.16** PENHORA expedida pela 2ª Vara do Trabalho de Guarujá-SP, proc. nº 1000870862018520302. **AV.17** INDISPONIBILIDADE DE BENS determinada nos autos do proc. nº 10011361920165020472. **AV.18** INDISPONIBILIDADE DE BENS determinada pela 3ª Vara Federal de Santo André-SP, proc. nº 50032222520174036126. **AV.19** INDISPONIBILIDADE DE BENS determinada nos autos do proc. nº 10019433420145020464. **AV.20** INDISPONIBILIDADE DE BENS determinada nos autos do proc. nº 10000184520155020471. **AV.21** INDISPONIBILIDADE DE BENS determinada nos autos do proc. nº 10007372720155020471. **AV.22** PENHORA expedida pela 1ª Vara Judicial do Foro da Comarca de Cerqueira César-SP, proc. nº 0001871-60.2014.8.26.0136. **AV.23** PENHORA expedida pela 2ª Vara Cível do Foro Central da Comarca de São Caetano do Sul-SP, proc. nº 1008655-97.2020.8.26.0565. **AV.24** PENHORA expedida pelo 2º Ofício Cível do Foro Central da Comarca de São Caetano do Sul-SP, proc. nº 0014930-31.2010.8.26.0565.

**PENHORA NO ROSTO DOS AUTOS:** 5º Ofício Cível do Foro Central de São Caetano do Sul, proc. 0006482-64.2013.8.26.0565 (fls.460). 3ª Vara Cível da Comarca de São Caetano do Sul, proc. 1008501-21.2016.8.26.0565 (fls.793). 2ª Vara Cível da Comarca de São Caetano do Sul/SP, proc. 1008655-97.2020.8.26.0565 (fls.1780). 4ª Vara do Trabalho de São Bernardo do Campo/SP, proc. 1001943-34.2014.5.02.0464 (fls.1799).

VALOR DA AVALIAÇÃO DO BEM: R\$ 580.000,00 (quinhentos e oitenta mil reais) para mar/2026 (conf.fls.1692-1713).

**ATUALIZAÇÃO DO VALOR DA AVALIAÇÃO DO BEM: R\$ 591.784,98 (quinhentos e noventa e um mil, setecentos e oitenta e quatro reais, e noventa e oito centavos) para set/2026 - atualizado conforme a Tabela Prática Monetária do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo 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

[grupolance.com.br](http://grupolance.com.br) - 3003-0577 - [contato@grupolance.com.br](mailto:contato@grupolance.com.br)

ACESSE E VEJA MAIS





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.

**Gustavo Gonçalves Alvarez**

MM<sup>a</sup>. Juiz(a) de Direito da 3<sup>a</sup> Vara Cível da Comarca de Guarujá-SP.

