



2ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE PRAIA GRANDE – SP

EDITAL DE LEILÃO e de intimação dos executados **JAQUELINE RIBEIRO DE OLIVEIRA, JEFERSON AGUIAR DE OLIVEIRA E NELSON JUSTINO DE OLIVEIRA**, bem como dos titulares de domínio, **MARLENE AGUIAR DE OLIVEIRA**. O (a) Dr. (a) **ANDRÉ DIEGUES DA SILVA FERREIRA**, MM.(a). Juiz (a) de Direito da 2ª 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 0000385-11.2019.8.26.0477** - ajuizado por **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL BELLA** 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 **09/11/2026 às 00:00**, e terá encerramento no dia **11/11/2026 às 16:45 (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 **01/12/2026 às 16:45 (ambas no horário de Brasília)**, sendo vendido os bem(ns) pelo maior lance ofertado, desde que igual ou acima de **60% 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, devidamente habilitado neste E. Tribunal.

DÉBITOS: O arrematante arcará com os débitos pendentes que recaiam sobre o bem, exceto os decorrentes de débitos fiscais e tributários conforme o artigo 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional, exceto os débitos de condomínio (que possuem natureza propter rem), os quais ficam subrogados no preço da arrematação.

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 parcelado através do sistema: www.grupolance.com.br- o interessado em adquirir o bem penhorado em prestações poderá apresentar: (i) até o início da primeira etapa, proposta por valor não inferior ao da avaliação; (ii) até o início da segunda etapa, proposta por valor que não seja inferior a 60% do valor de avaliação atualizado. Em qualquer caso, a proposta deverá observar os exatos termos do art. 895 do CPC.

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



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 ARREMATÇÃO: Assinado o auto pelo juiz, pelo arrematante e pelo leiloeiro, a arrematação será considerada perfeita, acabada e irretroatável, 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 de aquisição do apartamento nº 17, localizado no 3º pavimento ou andar do EDIFÍCIO SÃO JOSÉ, situado na RUA MARÍLIA, no JARDIM GUINLE, nesta cidade, com 61,10m² de área útil, 12,5750m² de área comum, e uma área construída total de 73,6750m², correspondendo-lhe um fração ideal no terreno de 29,50m² do todo. **CONSTA NO LAUDO DE AVALIAÇÃO:** O imóvel possui área útil de 61,10 m², área comum de 12,5750 m² e área total de 73,6750 m², correspondendo à fração ideal de 29,50 m² do terreno. Está situado na posição de frente para o logradouro e possui a seguinte distribuição interna: dois dormitórios, um banheiro, sala, cozinha e área de serviço. O condomínio disponibiliza oito vagas de garagem para dezoito apartamentos, quantidade insuficiente para atender a todas as unidades, razão pela qual não há garantia de uma vaga por apartamento. O acesso principal ao imóvel é realizado por escadaria. (conf.fl.s.121-162). **Cadastrado na Prefeitura sob o nº 202080090040017. Matriculado no CRI de Praia Grande-SP, sob o nº 52.279.**

DESCRIÇÃO COMERCIAL: Direitos do Apto., a.ú 61,10m², Ed. São José, Praia Grande-SP.

LOCALIZAÇÃO DO BEM: Rua Marília, nº 237, Apto. 17, Ed. São José, Praia Grande, SP

ÔNUS DO BEM: Não constam ônus sobre a referida matrícula.

VALOR DE AVALIAÇÃO DO BEM: R\$ 155.150,40 (cento e cinquenta e cinco mil, cento e cinquenta reais e quarenta centavos) para abr/2021 – conf.fl.s.121-162.

VALOR DA AVALIAÇÃO DO BEM ATUALIZADA: R\$ 207.801,98 (duzentos e sete mil, oitocentos e um reais e noventa e oito centavos) para set/2026 (conf.fl.s.243-250) para jun/2026 - que será 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 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.

André Diegues da Silva Ferreira

MMª. Juiz(a) de Direito da 2ª Vara Cível da Comarca de Praia Grande-SP.