

1ª Vara da Família e Sucessões do Foro da Comarca de Guarujá/SP

EDITAL DE 1º E 2º LEILÃO e de intimação de **JOÃO VIEIRA DE ANDRADE**, inscrito no CPF/MF sob o nº 619.632.678-34; **GERALDA PATROCINIA DELFINO DE ANDRADE**, inscrita no CPF/MF sob o nº 800.417.018-87; **bem como da cedente GERCINA ARINA INACIO**, inscrita no CPF/MF sob o nº 033.388.218-08; e **dos proprietários SOFIA SOARES BARREIROS; OSWALDO PEREIRA SOARES; e sua mulher CATHARINA VILANI SOARES; WALDEMAR PEREIRA SOARES; e sua mulher JOSEFA DA SILVA SOARES; EMILIO BACCARAT; e sua mulher LUCILIA SOARES BACCARAT; ARMANDO LEITUGA PRESTES; e sua mulher NATÁLIA SOARES PRESTES; LUIZ LEITUGA PRESTES; e sua mulher ELVIRA SOARES PRESTES; PAULO PEREIRA CORTEZ; e sua mulher MAGDALENA SOARES CORTEZ; JOSÉ PEREIRA SOARES JUNIOR; e sua mulher CELESTE NASCIMENTO SOARES; OSWALDO JOSÉ SOARES; e sua mulher FRANCISCA BONAVIDA SOARES; CARLOS FRANCISCO SOARES; e sua mulher CELIA APARECIDA DA SILVA DA SILVA SOARES.**

O Dr. Renato Zanela Pandin e Cruz Gandini, MM. Juiz de Direito da 1ª Vara da Família e Sucessões do Foro da Comarca de Guarujá/SP, na forma da lei, **FAZ SABER**, aos que o presente Edital de 1º e 2º Leilão do bem imóvel, virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, que por este Juízo processam-se os autos do **Procedimento Comum Cível** ajuizada por **GERALDA PATROCINIA DELFINO DE ANDRADE** em face de **JOÃO VIEIRA DE ANDRADE - Processo nº 0000361-30.2003.8.26.0093**, e que foi designada a venda do bem descrito abaixo, de acordo com as regras expostas a seguir:

DO IMÓVEL - O imóvel será vendido em caráter "AD CORPUS" e no estado em que se encontra, sem garantia, constituindo ônus da parte interessada verificar suas condições antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas.

DA PUBLICAÇÃO DO EDITAL - O edital será publicado na rede mundial de computadores, no sítio do Leiloeiro www.megaleiloes.com.br, em conformidade com o disposto no art. 887, § 2º, do CPC, inclusive as fotos e a descrição detalhada do imóvel a ser apregoado.

DA VISITAÇÃO - Os interessados em vistoriar o bem deverão enviar solicitação por escrito ao e-mail visitacao@megaleiloes.com.br. Cumpre esclarecer que cabe ao responsável pela guarda do bem autorizar o ingresso dos interessados, sendo que a visita não sempre será possível, pois alguns bens estão em posse da parte. Independente da realização da visita, a arrematação será por conta e risco do interessado.

DO LEILÃO - O Leilão será realizado por **MEIO ELETRÔNICO**, através do Portal www.megaleiloes.com.br, o **1º Leilão** terá início no **dia 28/09/2026 às 14:00 h** e se encerrará **dia 01/10/2026 às 14:00 h**, onde somente serão aceitos lances iguais ou superiores ao valor da avaliação; não havendo lance igual ou superior ao valor da avaliação, seguir-se-á sem interrupção o **2º Leilão**, que terá início no **dia 01/10/2026 às 14:01 h** e se encerrará no **dia 22/10/2026 às 14:00 h**, onde serão aceitos lances com no mínimo 60% (sessenta por cento) do valor da avaliação atualizada.

DO CONDUTOR DO LEILÃO - O Leilão será conduzido pelo Leiloeiro Oficial Sr. Fernando José Cerello Gonçalves Pereira, matriculado na Junta Comercial do Estado de São Paulo - JUCESP sob o nº 844.

DO VALOR MÍNIMO DE VENDA DO BEM - No **2º Leilão**, o valor mínimo para a venda do bem corresponderá a **60% (sessenta por cento)** do valor da avaliação judicial, que será atualizada até a data da alienação judicial.

DA PREFERÊNCIA - O condômino terá preferência na arrematação, devendo concorrer em igualdade de condições com os demais licitantes.

DOS LANCES – Os lances poderão ser ofertados pela Internet, através do Portal www.megaleiloes.com.br.

DOS DÉBITOS – Os débitos de IPTU/ITR e demais taxas e impostos serão sub-rogados no valor da arrematação nos termos do Art. 130, “caput” e parágrafo único, do CTN, bem como os débitos de condomínio (*propter rem*), que também serão sub-rogados no preço da arrematação, conforme Art. 908, § 1º, do CPC.

DO PAGAMENTO - O arrematante deverá efetuar o pagamento do preço do bem arrematado, no prazo de até 24h (vinte e quatro horas) após o encerramento do leilão por meio de guia de depósito judicial em favor do Juízo responsável, sob pena de se desfazer a arrematação. A parte, se vier a arrematar o bem, não estará obrigado a exibir o preço mas se o valor do bem exceder o seu crédito, depositará dentro de 03 dias a diferença, sob pena de ser tornada sem efeito a arrematação e, neste caso, o bem será levado a nova praça à custa da parte (art. 892, § 1º do CPC).

DA PROPOSTA - Os interessados na aquisição do bem de forma parcelada, deverão apresentar proposta enviando de forma detalhada sua intenção no e-mail proposta@megaleiloes.com.br (Art. 895, I e II, CPC). As referidas propostas serão apresentadas ao M.M Juízo respectivo, caso o leilão se encerre negativo. Caso o leilão se encerre positivo, as propostas apresentadas serão desconsideradas, uma vez que o pagamento à vista prevalece sobre o pagamento parcelado. Em resumo o interessado em adquirir o bem realizando o pagamento à vista, deve confirmar o lance em leilão, e aquele que tem a intenção de realizar o pagamento de forma parcelada, deve enviar sua proposta por e-mail, ficando ciente das referidas condições do Artigo 895§ 7º, CPC. Por fim, a apresentação de proposta não suspende o leilão (Art. 895, § 6º, CPC), devendo o mesmo ser analisado pelo M.M Juízo respectivo que decidirá pela opção mais vantajosa para a resolução da lide.

PENALIDADES PELO DESCUMPRIMENTO DAS PROPOSTAS - Em caso de atraso no pagamento de qualquer das prestações, incidirá multa de 10% sobre a soma da parcela inadimplida com as parcelas vincendas. O inadimplemento autoriza a parte a pedir a resolução da arrematação ou promover, em face do arrematante, a execução do valor devido, devendo ambos os pedidos serem formulados nos autos da execução em que se deu a arrematação (Art. 895, § 4º e 5º do CPC).

DA COMISSÃO – O arrematante deverá pagar ao Leiloeiro, a título de comissão, o valor correspondente a **5% (cinco por cento)** sobre o preço de arrematação do imóvel. O pagamento deverá ser realizado em até 24h (vinte e quatro horas) a contar do encerramento do leilão, através de boleto que será enviada por e-mail. A comissão devida ao Leiloeiro não está incluída no valor do lance e não será devolvida ao arrematante em nenhuma hipótese, salvo se a arrematação for desfeita por determinação judicial ou por razões alheias à vontade do arrematante, deduzidas as despesas incorridas.

DA REMIÇÃO - Na hipótese de acordo ou remição após a realização da alienação, o Leiloeiro fará jus à comissão no percentual determinado neste edital sobre o valor da arrematação, conforme Artigo nº 7º, §3º da Resolução nº 236 do CNJ.

Todas as regras e condições do Leilão estão disponíveis no Portal www.megaleiloes.com.br, no CPC e Resolução nº 236 do CNJ. Caso, por qualquer motivo a intimação pessoal da parte não se realizar por meio de seus advogados ou pelo endereço constante dos autos, será intimado através do próprio edital de leilão nos termos do art. 889, I, do CPC.

RELAÇÃO DO BEM: DIREITOS POSSESSÓRIOS SOBRE O IMÓVEL DA TRANSCRIÇÃO Nº 2.877 DO 2º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE SANTOS/SP E TRANSCRIÇÕES 2.892, 7.946 E INSCRIÇÃO Nº 33 DO LIVRO 08 DO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DO GUARUJÁ/SP- IMÓVEL: Lote nº 24 da quadra

nº 09, do loteamento denominado Jardim Conceiçãozinha, situado no distrito de Vicente de Carvalho, nesta Cidade, Município e Comarca do Guarujá-SP, e que assim se descreve: mede 10,00 metros de frente para a Rua 06, por 30,00 metros da frente aos fundos de ambos os lados, confrontando de um lado com o lote 23, de outro lado com o lote 25, e nos fundos com parte dos lotes 03 e 04, encerrando a área de 300,00 metros quadrados. **Consta no Laudo de Avaliação** que o imóvel está localizado na Rua Mário Silveira, nº 275, Jardim Conceiçãozinha, Vicente de Carvalho, Guarujá/SP e encontra-se edificada uma casa com características de uso residencial, encerrando a área total construída de 166,00m². As fls.11-13 dos autos que GERCINA ARINA INACIO cedeu os direitos de transferência do imóvel a JOÃO VIEIRA DE ANDRADE.

Contribuinte nº 6.0631.015.000. Consta no site da Prefeitura do Guarujá/SP débitos tributários no valor de R\$ 1.206,40 (06/08/2026).

Valor da Avaliação do Imóvel: R\$ 455.000,00 (quatrocentos e cinquenta e cinco mil reais) para janeiro de 2018, que será atualizado até a data da alienação conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP.

Guarujá, 19 de agosto de 2026.

Eu, _____, diretora/diretor, conferi.

Dr. Renato Zanela Pandin e Cruz Gandini
Juiz de Direito