

Edital de 1º e 2º Leilão Eletrônico de Imóvel e para intimação das partes e interessados

PROCESSO Nº:	0003418-89.2012.8.26.0562
VARA:	9ª Vara Cível da Comarca de Santos/SP
JUIZA:	Dra. Rejane Rodrigues Lage
AÇÃO:	Ação de Reparação de Danos em fase de cumprimento de sentença
EXEQUENTE:	Danilo Ferreira Guimarães, CPF: 362.504.448-07 Fabiano Ribeiro Guimarães, RG: 34.450.173
EXECUTADOS:	Djanira da Costa Nunes, CPF: 249.890.798-09 Gilmar Almeida Silva, CPF: 339.618.718-09
COPROPRIETÁRIO	Edmilson da Costa Nunes, CPF: 337.085.228-42

O(A) MM(a). Juiz(a) de Direito, com fulcro no artigo 879 e seguintes do CPC, **faz saber que o Leiloeiro Oficial Mauro da Cruz (JUCESP nº 912)**, por meio do website: www.alienajud.com.br, levará a leilão para a venda e arrematação o bem abaixo descrito, sendo:

EVENTO	DATA E HORA	VALOR
1º Leilão (Valor de avaliação)	Início: 03/11/2026 às 14:00h até Término: 06/11/2026 às 14:00h	R\$ 160.000,00 (setembro/25), a ser atualizado até o mês do término do leilão
2º Leilão (Mínimo de 80%)	Início: 06/11/2026 às 14:00h Término: 26/11/2026 às 14:00h	R\$ 128.000,00 (setembro/25), a ser atualizado até o mês do término do leilão

O bem será entregue a quem der o maior lance, não sendo aceito lance inferior ao mínimo estabelecido no quadro acima. **O lance mínimo para arrematação em segundo leilão foi fixado em 80% (oitenta por cento) do valor de avaliação, em estrito cumprimento ao Art. 843, § 2º do CPC, para garantir a preservação da quota-parte do coproprietário alheio à execução.** Pelo presente edital ficam intimadas as partes das designações supra, na hipótese de não serem localizadas para intimação pessoal.

DESCRIÇÃO DO BEM: O lote de terreno n.º 23 da quadra 81, do loteamento denominado ESTÂNCIA BALNEÁRIA TUPY, município de Itanhaém, medindo 10,00m de frente para a Rua Bororos, por 25,00m da frente aos fundos de ambos os lados, tendo nos fundos a mesma medida da frente, encerrando a área de 250,00m², confrontando do lado direito de quem da referida rua olha para o imóvel com o lote 24, do lado esquerdo com o lote 22, e nos fundos com o lote 04. Conforme Auto de Avaliação, o lote foi desmembrado em duas partes iguais, sendo que a parte esquerda, de quem da rua olha para o lote, há uma construção de imóvel residencial, aparentemente ainda não finalizado, com aproximadamente 60m² de área construída, enquanto a parte direita, de quem da rua olha para o lote, há construção de imóvel residencial em fase inicial.

Matrícula	N.º 224.123 – Cartório de Registro de Imóveis de Itanhaém/SP
Contribuinte	Cadastrado na Prefeitura Municipal de Itanhaém/SP sob n 139.081.023.0000.063871.

ÔNUS DO IMÓVEL CONSTANTE NA MATRÍCULA:

AV. 4	O imóvel foi penhorado nos autos da Ação de Execução Civil, processo nº 000341889201282605621, em trâmite na 9ª Vara Cível da Comarca de Santos/SP, movida por Danilo Ferreira Guimarães em face de Djanira da Costa Nunes.
-------	---

DÉBITOS DESTA AÇÃO:

Os débitos totalizam o valor de R\$ 64.144,03 (sessenta e quatro mil, cento e quarenta e quatro reais e três centavos), atualizados até o mês de julho/2025.

DÉBITOS DO IMÓVEL:

IPTU	Não constam débitos (em setembro/2026)
------	--

LEGISLAÇÃO APLICÁVEL:

- Conforme Tema 1.134 do STJ, o arrematante não é responsável pelos débitos de IPTU anteriores à arrematação, nos termos do art. 130, parágrafo único, do CTN, os quais se sub-rogam sobre o preço da arrematação.
- Nos termos do art. 908, § 1º, do Código de Processo Civil, 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.
- Nos termos do art. 1.499, VI, do Código Civil, a hipoteca extingue-se pela arrematação ou adjudicação, devendo para tanto o Credor Hipotecário ser intimado da referida alienação.
- Nos termos do art. 843 do Código de Processo Civil, tratando-se de penhora de bem indivisível, o equivalente à quota-parte do coproprietário ou do cônjuge alheio à execução recairá sobre o produto da alienação do bem. Reservada ao coproprietário ou ao cônjuge não executado a preferência na arrematação do bem em igualdade de condições.

DAS CONDIÇÕES: **1.** Os leilões serão realizados exclusivamente por meio eletrônico, através do website www.alienajud.com.br, por onde serão recebidos os lances, devendo os interessados realizar cadastro prévio na plataforma, mediante fornecimento dos dados solicitados. **2.** O imóvel será vendido em caráter “*ad corpus*”, ou seja, por inteiro, sendo que as áreas mencionadas são meramente enunciativas e repetitivas das dimensões constantes do registro imobiliário, não sendo cabível qualquer pleito com relação ao cancelamento da arrematação, abatimento do preço ou complemento de área, por eventual divergência entre o que constar da descrição do imóvel e a realidade existente. **3.** O arrematante adquire o imóvel no estado de conservação em que se encontra, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas. **4.** Com isso, declara que tem pleno conhecimento de suas instalações, nada tendo a reclamar quando a eventual vício, ainda que oculto, ou defeito decorrente de uso, a qualquer título e a qualquer tempo, assumindo a responsabilidade pela eventual regularização que se fizer necessária. **5.** Todas as providências e despesas relativas à desocupação do imóvel, bem como à expedição da carta de arrematação, seu registro, pagamento do ITBI, imissão na posse e demais atos necessários, correrão por conta do arrematante, nos termos do art. 901 e art. 903 do Código de Processo Civil.

DO PAGAMENTO DO LANCE: O pagamento do lance vencedor será à vista, devendo o arrematante efetuar o depósito do preço no prazo improrrogável de até **24 (vinte e quatro) horas** após o encerramento da alienação judicial eletrônica, mediante depósito judicial em favor do Juízo

expropriatório, sob pena de desfazimento da arrematação. O não pagamento do lance ou da comissão do leiloeiro no prazo estabelecido será comunicado ao MM. Juízo competente para adoção das medidas legais cabíveis, podendo, ainda, serem submetidos à apreciação judicial os lances imediatamente subsequentes.

DA PROPOSTA PARCELADA: 1. Nos termos do art. 895 do Código de Processo Civil, o interessado em adquirir o bem penhorado em prestações, poderá apresentar oferta de pagamento de pelo menos 25% (vinte e cinco por cento) do valor do lance à vista e o restante parcelado em até 30 (trinta) meses: (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 **80% (oitenta por cento)** do valor de avaliação atualizado ou **80% (oitenta por cento)** do valor de avaliação atualizado, caso se trate de imóvel de incapaz. **2.** Nos termos do art. 895, § 7º, do Código de Processo Civil, a proposta de pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado. **3.** As propostas de compra serão recepcionadas e submetidas à apreciação do Juízo processante, caso o leilão se encerre negativo.

DA COMISSÃO DEVIDA AO LEILOEIRO: 1. A comissão do leiloeiro será de **5% (cinco por cento)** sobre o valor da arrematação e correrá por conta do arrematante ou adjudicante. **2.** O pagamento da comissão devida ao Leiloeiro deverá ser realizado no prazo improrrogável de até **24 (vinte e quatro) horas** após o encerramento da alienação judicial eletrônica, por meio de depósito judicial a ser efetivado em favor do juízo processante, sob pena de desfazimento da arrematação. **3.** Na hipótese de acordo ou remição após a realização da alienação, o leiloeiro fará jus à comissão, nos termos do art. 7º, §3º, da Resolução 236 do Conselho Nacional de Justiça.

RECURSOS OU CAUSA PENDENTES DE JULGAMENTO:

CLASSE:	NÚMERO DO PROCESSO:	ÓRGÃO JULGADOR:	SITUAÇÃO EM SETEMBRO/2026:
Agravo de Instrumento	2130056-82.2026.8.26.0000	27ª Câmara de Direito Privado	Aguardando Julgamento
Agravo de Instrumento	2210643-91.2026.8.26.0000	32ª Câmara de Direito Privado	Julgado monocraticamente para redistribuir o recurso à 27ª Câmara de Direito Privado

Outras informações podem ser obtidas no website: www.alienajud.com.br. E para que produza seus efeitos de direito, será o presente edital, afixado e publicado na forma da lei. Santos, ____ de ____ de 2026. Eu, _____, Escrivão (ã) Diretor (a),

Dra. Rejane Rodrigues Lage
Juíza de Direito