

Edital de 1ª e 2ª Leilão Eletrônico do bem e para intimação do Executado: **Celso Alves**, CPF: 108.303.948-26, acerca do leilão eletrônicos designado, expedida nos autos da **Ação de Execução de Título Extrajudicial**, proposta pelo Exequente: **Condomínio Residencial São Vicente II**, CNPJ: 21.297.683/0001-60. **Processo nº 1008178-62.2021.8.26.0590.**

O Dr. Leandro de Paula Martins Constant, MM Juiz de Direito da 1ª Vara Cível da Comarca de São Vicente/SP, com fulcro no artigo 879 e seguintes do CPC. **Faz saber** que o Leiloeiro Oficial Mauro da Cruz (JUCESP n.º 912), por meio do website: www.alienajud.com.br, levará a leilão para a venda e arrematação o bem abaixo descrito, sendo que a **1º (primeiro) Leilão terá início dia 25 (vinte e cinco) de agosto de 2025, às 16:00 horas e término no dia 28 (vinte e oito) de agosto de 2025, às 16:00 horas**, ocasião em que o bem será entregue a quem mais der, desde que igual ou acima da avaliação. Caso não haja licitantes em primeiro leilão, inicia-se o **2º (segundo) Leilão dia 28 (vinte e oito) de agosto de 2025 às 16:01hs e se encerrará no dia 17 (dezesete) de setembro de 2025, às 16:00 horas**, ocasião em que o bem será entregue a quem mais der, não sendo aceito lance inferior ao equivalente a **60% (sessenta por cento)** do valor da avaliação atualizada. Pelo presente edital ficam intimadas as partes das designações supra, na hipótese de não serem localizadas para intimação pessoal.

IMÓVEL: OS DIREITOS SOBRE O APARTAMENTO Nº 43, localizado no 4º pavimento do BLOCO 17 (dezesete) do CONDOMÍNIO RESIDENCIAL SÃO VICENTE II, situado à Rua Antônio Victor Lopes, nº 573, em Samaritá, nesta cidade e comarca de São Vicente, com a área privativa de 46,350m², área comum total de 5,23164m² e área total construída de 51,581640m², correspondendo-lhe uma fração ideal 55,145m², equivalente a 0,262398% na totalidade do terreno. Imóvel objeto da matrícula de nº 145.484 junto ao Cartório de Registro de Imóveis de São Vicente/SP. Cadastrado pela Prefeitura Municipal de São Vicente sob o nº 71-09003-1726-00573-339.

AVALIAÇÃO: A avaliação do bem atualizada para julho/2025 é de R\$ 151.189,90 (cento e cinquenta e um mil, cento e oitenta e nove reais e noventa centavos).

ÔNUS DO IMÓVEL: R.5 – Consta alienação fiduciária em favor da Caixa Econômica Federal – CEF.

DAS CONDIÇÕES: O leilão será realizado exclusivamente por MEIO ELETRÔNICO, através do *website*, pelo qual serão captados os lances. Os interessados deverão cadastrar-se previamente no portal para poderem participar do leilão eletrônico, fornecendo os dados e informações solicitadas. 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. 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. 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. Todas as providências e despesas necessárias à desocupação do imóvel e efetiva imissão na posse correrão por conta do arrematante.

DO PAGAMENTO DO LANCE: O pagamento do lance vencedor será à vista, cabendo ao arrematante efetuar o pagamento do preço 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 expropriatório, sob pena de desfazimento da arrematação. O interessado em

adquirir o bem penhorado em prestações, nos termos do artigo 895 do Código de Processo Civil, 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% (sessenta por cento)** do valor de avaliação atualizado, ou **80% (oitenta por cento)** do valor de avaliação atualizado, caso se trate de imóvel de incapaz.

DA COMISSÃO DEVIDA AO LEILOEIRO: A comissão do Leiloeiro será de **5% (cinco por cento)** sobre o valor da arrematação e correrá por conta do arrematante ou adjudicante. O pagamento da comissão devida ao Leiloeiro deverá ser realizado no prazo improrrogável de até 24 (vinte e quatro) horas a contar do encerramento da alienação judicial eletrônica, por meio de depósito judicial a ser efetivado em favor do Juízo, sob pena de desfazimento da arrematação. Decorridos o prazo sem que o adquirente tenha realizado o pagamento do lance ou da comissão do Leiloeiro, tal informação será encaminhada ao MM Juízo competente para a aplicação das medidas legais cabíveis. Não sendo efetuado pelo adquirente o depósito da oferta ou a comissão do Leiloeiro, os lances imediatamente anteriores serão submetidos à apreciação do MM Juízo.

DÉBITOS DESTA ACÇÃO: Os débitos totalizam o valor de R\$ 25.656,07 (vinte e cinco mil, seiscentos e cinquenta e seis reais e sete centavos), atualizados até junho/2025.

DÉBITOS DO IMÓVEL: Constatam débitos relativos à IPTU, cujo nº de lançamento na Prefeitura Municipal de São Vicente é 71-09003-1726-00573-339, no valor de R\$ 12.544,30 (doze mil, quinhentos e quarenta e quatro reais e trinta centavos), atualizados até julho/2025.

DO CONDUTOR DO LEILÃO: O Leilão será conduzido pelo Leiloeiro Oficial Sr. Mauro da Cruz, matriculado na Junta Comercial do Estado de São Paulo - JUCESP sob o nº 912.

Nos termos dos § único do artigo 130 do Código Tributário Nacional, os débitos tributários de caráter *propter rem* a incidirem sobre o imóvel ficarão sub-rogados sobre o preço da arrematação. O arrematante arcará com os demais débitos incidentes sobre o bem, inclusive despesas condominiais, salvo quando o próprio condomínio for o exequente, hipótese em que o arrematante será responsável pelos débitos apenas a partir da data da arrematação.

Dos autos não constam causas ou recursos pendentes de julgamento.

Outras informações podem ser obtidas no website: www.alienajud.com.br, ou, ainda solicitadas por e-mail encaminhado para contato@alienajud.com.br ou pelos telefones (13) 3224-3694 ou (13) 3221-8692, ou pessoalmente no escritório do Leiloeiro, situado na Rua Alexandre Herculano, nº 197, conjunto 1704, em Santos/SP. E para que produza seus efeitos de direito, será o presente edital, afixado e publicado na forma da lei. São Vicente, ____ de ____ de 2025. Eu, _____, Escrivão (ã) Diretor (a),

Dr. Leandro de Paula Martins Constant
Juiz de Direito