

**Edital de 1º e 2º Leilão Eletrônico do bem e para intimação da Executada: Espólio de Sergio Fernandes Teixeira Batista, CPF: 024.860.598-49, representado por André Luiz do Nascimento Teixeira, CPF: 291.514.438-99, acerca dos leilões eletrônicos designados, expedidos nos autos da Ação de Execução de Título Extrajudicial, proposta pelo Exequente: Condomínio Edifício Luso XIV, CNPJ: 71.552.749/0001-90. Processo nº 1034749-86.2023.8.26.0562.**

A Dra. Sheyla Romano Dos Santos Moura, MM. Juíza de Direito da 5ª Vara Cível da Comarca de Santos/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](http://www.alienajud.com.br), levará à leilão para a venda e arrematação o bem abaixo descrito, sendo que o **1º (primeiro) leilão terá início dia 03 (três) de fevereiro de 2026 às 14:00hs e término dia 06 (seis) de fevereiro de 2026 às 14:00hs**, 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 sem interrupção o **2º (segundo) leilão que se encerrará dia 26 (vinte e seis) de fevereiro de 2026 às 14:00hs**, 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, nos termos do art. 274, parágrafo único, do CPC.

**IMÓVEIS:** O APARTAMENTO SOB N° 33, localizado no 3º pavimento do Edifício Luso XIV, situado à Rua Oswaldo Cochrane, nº 148, contendo: sala, passagem, dois quartos, banheiro, cozinha e área de serviço – com tanque, com a área construída de 65,00m<sup>2</sup> e uma parte ideal no terreno correspondente a 34,54m<sup>2</sup> de seu todo, confrontando pela frente com o hall de escadas e apartamento nº 32, de ambos os lados com a área livre e nos fundos com o apartamento nº 34; construído o edifício em terreno que se acha descrito na respectiva especificação condominial. Imóvel objeto da matrícula de nº 41.184 junto ao 2º Cartório de Registro de Imóveis de Santos/SP. Cadastrado na Prefeitura Municipal de Santos sob nº 67.069.029.011.

**AVALIAÇÃO:** A avaliação do bem atualizada para novembro/2025 é de R\$ 338.608,40 (trezentos e trinta e oito mil, seiscentos e oito reais e quarenta centavos).

**ÔNUS DO IMÓVEL:** Não constam ônus na matrícula do imóvel.

**DAS CONDIÇÕES:** Os leilões serão realizados exclusivamente por MEIO ELETRÔNICO, através do website, pelo qual serão captados os lances. Os interessados deverão cadastrar-se previamente no portal para poderem participar dos leilões eletrônicos, 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 boleto bancário a ser efetivado

em favor do Juízo expropriatório, sob pena de desfazimento da arrematação. O interessado em adquirir o bem penhorado em até 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 boleto bancário a ser efetivado em favor do Leiloeiro, 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 lanços imediatamente anteriores serão submetidos à apreciação do MM. Juízo.

**DÉBITOS DESTA ACÃO:** Os débitos totalizam o valor de R\$ 46.129,99 (quarenta e seis mil, cento e vinte e nove reais e noventa e nove centavos), atualizados até fevereiro/2025.

**DÉBITOS DO IMÓVEL:** Constam débitos de IPTU para o número de lançamento 67.069.029.011 no valor de R\$ 8.947,07 (oito mil, novecentos e quarenta e sete reais e sete centavos), cadastrado na Prefeitura Municipal de Santos/SP, atualizados até novembro/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.

Dos autos não constam causas ou recursos pendentes de julgamento.

Outras informações podem ser obtidas no website: [www.alienajud.com.br](http://www.alienajud.com.br), ou, ainda solicitadas por e-mail encaminhado para  [contato@alienajud.com.br](mailto: contato@alienajud.com.br) ou pelos telefones (13) 3224-3694 ou (13) 3221-8692, ou pessoalmente, mediante prévio agendamento, 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. Santos, \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de 2025. Eu, \_\_\_\_\_, Escrivão (ã) Diretor (a),

**Dra. Sheyla Romano dos Santos Moura  
Juíza de Direito**