

Edital de 1º e 2º Leilão Eletrônico do bem e para intimação dos Executados: **Alessandra de Freitas Dedecca**, CPF: 305.858.228-59 e **Edson Evaristo de Sá**, CPF: 221.608.398-41, acerca dos leilões eletrônicos designados, expedido nos autos da **Ação de Despejo por Falta de Pagamento c/c Cobrança (em fase de Cumprimento de Sentença)**, proposta pelo Exequente: **Sulamita Scharfstein Donnolo**, CPF: 088.196.168-07. **Processo nº 0014751-23.2021.8.26.0562. (Processo principal nº 1008211-73.2020.8.26.0562).**

A Dra. Rejane Rodrigues Lage, MM Juíza de Direito da 9ª 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 nº 912), por meio do *website*: www.alienajud.com.br, levará a leilão a venda e arrematação o bem abaixo descrito, sendo que o **1º (primeiro) Leilão terá início dia 03 (três) de novembro de 2025 às 13:00hs e término dia 06 (seis) de novembro de 2025 às 13:00hs**, ocasião em que o bem será entregue a quem mais der, desde que igual ou acima da avaliação. Caso não haja licitantes no primeiro leilão, inicia-se sem interrupção o **2º (segundo) Leilão que se encerrará dia 26 (vinte e seis) de novembro de 2025 às 13:00hs**, 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 datas designadas, na hipótese de não serem localizadas para intimação pessoal.

IMÓVEL: O APARTAMENTO Nº 53, localizado no 5º andar do condomínio Edifício Caravelle, sito a Avenida Presidente Wilson, nº 2.105, composto de: vestibulo, living, corredor de circulação, três dormitórios, banheiro completo, cozinha, área de serviço com tanque, dormitório de empregada e W.C. de serviço, com área bruta total de 136,00m², confrontando pela frente e dos lados direito e esquerdo com áreas livres do condomínio, e pelos fundos com o apartamento nº 52, corredor de circulação do andar e poço dos elevadores, correspondendo a esse apartamento a fração ideal equivalente a 1,79372% sobre o terreno e demais coisas de uso comum do condomínio. Imóvel objeto da matrícula de nº 6.883 junto ao 3º Cartório de Registro de Imóveis de Santos/SP. Cadastrado pela Prefeitura Municipal de Santos sob nº 63.009.011.013.

AVALIAÇÃO: A avaliação do bem atualizada para setembro/2025 é de R\$ 743.819,70 (setecentos e quarenta e três mil, oitocentos e dezenove reais e setenta centavos).

ÔNUS DO IMÓVEL: AV. 16 – O imóvel objeto desta matrícula foi penhorado nos autos da Ação de Execução Civil, processo nº 1007522-63.2019.8.26.0562, em trâmite no Juizado Especial Cível do Foro Central da Comarca de Santos/SP, movida por Vanessa Passos Gonçalves em face de Edson Evaristo de Sá. **AV. 17** – O imóvel objeto desta matrícula foi penhorado nos autos da Ação de Execução Civil, processo nº 1015906-15.2019.8.26.0562, em trâmite no Juizado Especial Cível do Foro Central da Comarca de Santos/SP, movida por Francisco Carlos Ferreira em face de Edson Evaristo de Sá. **AV. 18** – O imóvel objeto desta matrícula foi penhorado nos autos da Ação de Execução Civil, processo nº 1006000-64.2020.8.26.0562, em trâmite na 2ª Vara Cível da Comarca de Santos/SP, movida por Marel Industria de Móveis S/A em face de Edson Evaristo de Sá. **AV. 19** – O imóvel objeto desta matrícula foi penhorado nos autos da Ação de Execução Civil, processo nº 0014751-23.2021.8.26.0562, em trâmite na 9ª Vara Cível da Comarca de Santos/SP, movida por Sulamita Scharfstein Donnolo em face de Edson Evaristo de Sá e Alessandra de Freitas Dedecca.

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 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 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 **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 GESTOR JUDICIAL: A comissão do gestor judicial 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 expropriatório, sob pena de desfazimento da arrematação. Decorridos o prazo sem que o adquirente tenha realizado o pagamento do lance ou da comissão do gestor, 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 gestor judicial, os lances imediatamente anteriores serão submetidos à apreciação do MM Juízo.

DÉBITOS DESTA AÇÃO: Os débitos totalizam o valor de R\$ 426.183,15 (quatrocentos e vinte e seis mil, cento e oitenta e três reais e quinze centavos), atualizados até setembro/2025.

DÉBITOS DO IMÓVEL: Constan débitos relativos à IPTU cujo número de lançamento é 63.009.011.013, no valor de R\$ 53.576,74 (cinquenta e três mil, quinhentos e setenta e seis reais e setenta e quatro centavos), atualizados até setembro/2025. Constan débitos condominiais no valor de R\$ 3.657,53 (três mil, seiscentos e cinquenta e sete reais e cinquenta e três centavos), atualizados até agosto/2025. Constan débitos junto à União, para o RIP nº 7071.0021378-41, no valor de R\$ 67.630,67 (sessenta e sete mil, seiscentos e trinta reais e sessenta e sete centavos), atualizado até setembro/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.

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. Santos, _____ de _____ de 2025. Eu, _____, Escrivão (ã) Diretor (a),

Dra. Rejane Rodrigues Laje
Juíza de Direito