

Edital de 1ª e 2ª Leilão Eletrônico de Imóvel e para intimação dos Executados: Newton Peres Rocha, CPF: 046.673.878-15 bem como de sua esposa **Neide Ribeiro Liboni Peres**, além do proprietário registrário **Espólio de Abilio Cesar Botto Ferreira e Espólio de Carmelita Claire Magri Ferreira** e da interessada **Maria Aparecida Mazagão Carvalhaes**, acerca dos leilões eletrônicos designados, expedido nos autos da **Ação de Cobrança de Despesas Condominiais e Consectários Pelo Rito Sumário**, proposta pelo Exequente: **Condomínio Edifício Preludio**, CNPJ nº 66.507.070/0001-49. **Processo nº 0017454-29.2018.8.26.0562.**

O Dr. Raul Marcio Siqueira Junior, MM Juiz de Direito da 1ª 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 praça a venda e arrematação o bem abaixo descrito, sendo que o **1º (primeiro) Leilão terá início dia 01 (um) de setembro de 2025 às 15:00hs e término dia 04 (quatro) de setembro de 2025 às 15:00hs**, ocasião em que o bem será entregue a quem mais der, desde que igual ou acima da avaliação. Caso não haja licitantes em primeira praça, inicia-se sem interrupção o **2º (segundo) Leilão que se encerrará dia 24 (vinte e quatro) de setembro de 2025 às 15:00hs**, ocasião em que o bem será entregue a quem mais der, não sendo aceito lance inferior ao equivalente a **50% (cinquenta 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, nos termos do art. 274, parágrafo único, do CPC.

IMÓVEL: OS DIREITOS SOBRE O APARTAMENTO Nº 143, localizado no 14º andar tipo do Condomínio Edifício Prelúdio, contendo: living conjugado com refeitório, corredor de circulação, três dormitórios, um banheiro completo e um meio banheiro, cozinha, área de serviço com tanque e quarto e W.C. de empregada; com a área bruta de 156,00 metros quadrados, situado de frente para a Rua Imperatriz Leopoldina, e imediatamente após o apartamento do tipo 2, confrontando com a Rua Imperatriz Leopoldina, com o apartamento do tipo 2, com o espaço vazio das áreas comuns, com o hall de serviço, com o poço dos elevadores social e de serviço, com o hall social e com o apartamento tipo 4, correspondendo a este apartamento uma fração ideal equivalente a 1,49540% sobre o terreno do prédio e demais coisas de uso comum a todos os condôminos. Imóvel objeto da transcrição nº 47.747 junto ao 2º Cartório de Registro de Imóveis de Santos/SP. Cadastrado na Prefeitura Municipal de Santos/SP, sob nº 88017033055.

AVALIACÃO: A avaliação do bem atualizada para agosto/2025 é de R\$ 827.236,98 (oitocentos e vinte e sete mil, duzentos e trinta e seis reais e noventa e oito centavos).

ÔNUS DO IMÓVEL: AVERBAÇÃO N.º 02 - O imóvel objeto desta matrícula foi penhorado nos autos da Ação de Execução Civil, processo nº 0017454-29.2018.8.26.0562, em trâmite na 1ª Vara Cível de Santos/SP, movida por Condomínio Edifício Preludio em face de Newton Peres Rocha.

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 **50% (cinquenta 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 lances imediatamente anteriores serão submetidos à apreciação do MM Juízo.

DÉBITOS DESTA ACÃO: Os débitos totalizam o valor de R\$ 374.071,12 (trezentos e setenta e quatro mil, setenta e um reais e doze centavos), atualizados até maio/2024.

DÉBITOS DO IMÓVEL: Constam débitos relativos à IPTU, cujo número de lançamento na Prefeitura Municipal de Santos/SP sob nº 88017033055, no valor de R\$ 3.564,68 (três mil, quinhentos e sessenta e quatro reais e sessenta e oito centavos), atualizados até julho/2025. Constam débitos com a União, cujo número de RIP é 7071.0009333-90, no valor de R\$ 2.620,83 (dois mil, seiscentos e vinte reais e oitenta e três centavos), atualizados até julho/2024.

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.

O arrematante arcará com os eventuais débitos pendentes que recaiam sobre o bem, exceto os decorrentes de débitos fiscais e tributários conforme o art. 130, parágrafo único do CTN.

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, conj. 1.704, 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),

Dr. Raul Marcio Siqueira Junior
Juiz de Direito

