

Edital de 1º e 2º Leilão Eletrônico do bem e para intimação dos Executados: **Espólio de Maria Eunice Carvalho de Oliveira**, representado por **Adriana Éboli Tavolini**, CPF: 248.971.488-04, e **Luiz Henrique Éboli**, CPF: 052.496.327-42, bem como a credora hipotecária **Caixa Econômica Federal** acerca dos leilões eletrônicos designados, expedido nos autos da **Ação de Execução de Título Extrajudicial**, proposta pelo Exequente: **Condomínio Edifício Nunes Real**, CNPJ: 54.355.250/0001-73. **Processo nº 1020796-21.2024.8.26.0562.**

O Dr. José Alonso Beltrame Júnior, MM Juiz de Direito da 7ª 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, levará a leilão para a venda e arrematação o bem abaixo descrito, sendo que o **1º (primeiro) Leilão terá início dia 04 (quatro) de novembro de 2025, às 13:00 horas e término no dia 07 (sete) de novembro de 2025, às 13:00 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 sem interrupção o **2º (segundo) Leilão que se encerrará dia 27 (vinte e sete) 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 designações supra, na hipótese de não serem localizadas para intimação pessoal.

IMÓVEL: OS DIREITOS SOBRE O APARTAMENTO Nº 12, localizado no 1º andar ou 2º pavimento do prédio situado à Rua Pasteur, nº 64, contendo as seguintes peças: sala, corredor de circulação, dois dormitórios, banheiro, cozinha, área de serviço com tanque e W.C. de empregada, confrontando na frente com o hall de entrada situado em primeiro plano e com o apartamento nº 11, pelo lado direito com o espaço da área de recuo lateral direita do prédio, pelo lado esquerdo com o espaço da área de recuo lateral esquerda do prédio e nos fundos com o hall de entrada situada em segundo plano e apartamento nº 13, com a área contruída de 67,40m², ao qual corresponde tanto no terreno como nas coisas de uso comum do condomínio, uma fração ideal equivalente a 44,610/400,00m² do todo. O terreno onde foi construído o prédio, acha-se descrito e confrontado na especificação condominial, averbada sob nº 02, na transcrição nº 68.446. Imóvel objeto da matrícula de nº 40.319 junto ao 3º Cartório de Registro de Imóveis de Santos/SP. Cadastrado pela Prefeitura Municipal de Santos sob nº 65003014004.

AVALIAÇÃO: A avaliação do bem atualizada para setembro/2025 é de R\$ 416.259,27 (quatrocentos e dezesseis mil, duzentos e cinquenta e nove reais e vinte e sete centavos).

ÔNUS DO IMÓVEL: **AV.02** – O imóvel objeto desta matrícula foi hipotecado em favor da Caixa Econômica Federal. **AV.03** – O imóvel objeto desta matrícula foi penhorado nos autos da Execução Trabalhista, processo nº 1365-62.2013.5.15.0076, em trâmite na 15ª Vara Trabalhista de Franca/SP, movida por Reinalda Soares Rodrigues em face de Maria Eunice Carvalho de Oliveira.

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. Não serão aceitas propostas de pagamento parcelado se houver penhora no rosto dos autos ou habilitações de crédito, devendo a informação sobre a existência ou não constar do Edital.

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 ACÇÃO: Os débitos totalizam o valor de R\$ 18.956,43 (dezoito mil, novecentos e cinquenta e seis reais e quarenta e três centavos), atualizados até setembro/2025.

DÉBITOS DO IMÓVEL: Constam débitos relativos à IPTU, cujo número de lançamento é 65003014004, no valor de R\$ 11.402,70 (onze mil, quatrocentos e dois reais e setenta centavos).

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, 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),

Dr. José Alonso Beltrame Júnior
Juiz de Direito