

Edital de 1º e 2º Leilão Eletrônico do bem e para intimação da Executado: Espólio de Álvaro Teixeira de Mattos CPF: 758.307.108-97, dos herdeiros **Álvaro Teixeira de Mattos Filho** CPF: 257.394.908-71, **Andréa Godnin Mattos** CPF: 189.893.598-05, **Juliana Marzagão Cassaguerra Teixeira de Mattos**, CPF: 341.216.168-39, **Vinicius Marzagão Cassaguerra Teixeira de Mattos**, CPF: 330.845.498-00, **Gabriel Marzagão Cassaguerra Teixeira de Mattos** CPF: 361.557.978-03, de **Alvaro Teixeira de Mattos** CPF: 758.307.108-97, da credora hipotecária **Copenge Cia Paulista de Engenharia**, CNPJ: 52.106.572/0001-53, e do proprietário registrário **Iporanga S/A Construções e Imóveis** CNPJ: 62.588.397/0001-31, do compromissário comprador **Mario Francisco Guzzardi** CPF: 058.155.688-72 casado com **Yolanda Soares Guzzardi**, e dos cedentes **Dionysos Teixeira de Mattos** CPF: 061.013.058-72 e sua esposa **Maria Lucia Simon de Mattos**, acerca dos leilões eletrônicos designados, expedidos nos autos da **Ação de Cobrança de Condomínio em Fase de Cumprimento de Sentença**, proposta pelo Exequente: **Condomínio Edifício Saturno**, CNPJ: 52.254.976/0001-94. **Processo nº 0028226-79.2009.8.26.0590.**

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 à leilão para a venda e arrematação o bem abaixo descrito, sendo que o **1º (primeiro) leilão terá início dia 06 (seis) de outubro de 2025, às 16:00 horas e término no dia 09 (nove) de outubro 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 09 (nove) de outubro de 2025 às 16:01hs e se encerrará no dia 29 (vinte e nove) de outubro 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 509, localizado no Edifício Saturno, situado a rua Antônio Rodrigues nº 88, neste Município e Comarca de São Vicente, deste Estado, com as seguintes medidas e confrontações: pela parte do fundo do edifício onde se situa a referida unidade autônoma confrontando a direita de sua entrada com o recuo da divisa lateral direita do prédio e a esquerda de sua entrada com o recuo da divisa lateral esquerda do edifício, com frente para Av. Presidente Wilson, e fundos com o apartamento de final 8 e com o corredor de circulação do prédio, para quem chega ao andar; e tem a área útil de 92,32 m², a área comum d 31, 42 m², somando a área total de 123,74 metros quadrados, correspondendo-lhe no terreno a fração ideal de 1,199556%, equivalente a 13,97 m². Imóvel objeto da matrícula nº 23.040, Livro nº 2 - Registro Geral, registrado no 1º Cartório de Registro de Imóveis de São Vicente/SP. Imóvel cadastrado na Prefeitura Municipal de São Vicente sob nº 15-00078-0079-00086-089.

AVALIAÇÃO: A avaliação do bem atualizado para agosto/2025 é de R\$ 231.518,84 (duzentos e trinta e um mil, quinhentos e dezoito reais e oitenta e quatro centavos).

ÔNUS DO IMÓVEL: AV.03 – CERTIFICO que consta arquivado, em pasta própria deste Cartório, o Ofício 198/83, expedido pelo Juízo de Direito da 3ª Vara Cível de São Bernardo do Campo-SP, Proc.2000/77, recebido neste Cartório em 28/6/83, no sentido de não serem procedidas averbações, registros ou matrículas que não estejam com autorização expressa do referido Juízo. **AV.04** – Procede a presente averbação “Ex-Officio”, a fim de ficar constando que a Hipoteca objeto da Insc. 4.836, Lv.2-D, pela Av. 34, em 07/06/83, figura como Credora Hipotecária COPENGE CIA. PAULISTA DE ENGENHARIA, com sede em São José dos Campos-SP, à rua Mario Sampaio Martins, 658, CGC/MF 52.106.572/0001-53.

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% (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 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 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\$ 1.622.949,80 (um milhão, seiscentos e vinte e dois mil, novecentos e quarenta e nove reais e oitenta centavos), atualizados até agosto/2025.

DÉBITOS DO IMÓVEL: Constam débitos relativos à IPTU cujo número de lançamento cadastrado na Prefeitura Municipal de São Vicente/SP é 15-00078-0079-00086-089, no valor de R\$ 522.416,89 (quinhentos e vinte e dois mil, quatrocentos e dezesseis reais e oitenta e nove centavos), atualizados até agosto/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. O débito condominial remanescente (não satisfeito pelo fruto da arrematação) não será cobrado do arrematante, mas sim dos executados, conforme petição de fls. 1267 dos autos.

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

