

Edital de 1º e 2º Leilão Eletrônico de Imóvel e para intimação da Executada: Glaucia Elizabeth Guimarães, CPF: 575.568.819-20, acerca dos leilões eletrônicos designados, expedidos nos autos da **Ação de Execução de Título Extrajudicial**, proposta pelo Exequente: **Condomínio Edifício Juliana**, CNPJ: 66.501.370/0001-10. **Processo nº 1016239-93.2021.8.26.0562.**

O Dr. Gustavo Antonio Pieroni Louzada, MM. Juiz de Direito da 3ª 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 primeiro **1º (primeiro) leilão terá início dia 07 (sete) de julho de 2025 às 14:30hs e término dia 10 (dez) de julho de 2025 às 14:30hs, 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 30 (trinta) de julho de 2025 às 14:30hs**, 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 84, localizado no 8º andar ou 10º pavimento, do EDIFÍCIO JULIANA, situado à Rua José Clemente Pereira nº 31, confrontando na frente com o hall de circulação do pavimento, por onde tem sua entrada principal, do lado direito com os elevadores, escadaria e poço de iluminação e ventilação; do lado esquerdo com o apartamento tipo 2; e nos fundos com a área de recuo lateral esquerda do prédio; tendo a área útil de 80,28m², área comum de 12,10m², e área de garagem de 17,01 m², no total de 109,39 m²; pertencendo-lhe tanto no terreno como nas demais partes comuns, uma fração ideal equivalente a 18,07 m² ou 1,525% do todo. O terreno onde foi construído o prédio, acha-se, descrito e confrontado na especificação condominial, registrada sob nº 02, na Matrícula nº 14.754, deste cartório. Imóvel objeto da matrícula de nº 32.702 junto ao 3º Cartório de Registro de Imóveis de Santos/SP. Cadastrado na Prefeitura Municipal de Santos sob nº 54.046.072.053.

AVALIAÇÃO: A avaliação do bem atualizada para maio/2025 é de R\$ 393.509,70 (trezentos e noventa e três mil, quinhentos e nove reais e setenta centavos).

ÔNUS DO IMÓVEL: AV. 02 - O imóvel objeto desta matrícula foi penhorado nos autos da ação de Execução Civil, processo nº 1016239-93.2021.8.26.0562, em trâmite na 3ª Vara Cível da Comarca de Santos/SP, movida por Condomínio Edifício Juliana em face de Glaucia Elizabeth Guimarães.

DAS CONDIÇÕES: As praças serão realizadas exclusivamente por MEIO ELETRÔNICO, através do *website*, pelo qual serão captados os lances. Os interessados deverão cadastrar-se previamente no portal para poderem participar das praças eletrônicas, 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 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 lances imediatamente anteriores serão submetidos à apreciação do MM Juízo.

DÉBITOS DESTA ACÃO: Os débitos totalizam o valor de R\$ 11.767,83 (onze mil, setecentos e sessenta e sete reais e oitenta e três centavos), atualizados até maio/2025.

DÉBITOS DO IMÓVEL: O imóvel com número de lançamento 64.035.013.008, na Prefeitura Municipal de Santos, possui débitos inscritos na dívida ativa no valor de R\$ 28.767,88 (vinte e oito mil, setecentos e sessenta e sete reais e oitenta e oito centavos), atualizados até maio/2025 e débitos referentes ao IPTU de 2025, no valor de R\$ 1.427,64 (mil, quatrocentos e vinte e sete reais e sessenta e quatro centavos), atualizados até maio/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.

O Arrematante arcará com os débitos pendentes que recaiam sobre o bem, exceto os decorrentes de débitos fiscais e tributários conforme o artigo 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional, e exceto débitos de condomínio (que possuem natureza *propter rem*), os quais ficam sub-rogados no preço da arrematação.

Dos autos não constam recursos ou causas 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. Gustavo Antonio Pieroni Louzada
Juiz de Direito