

**Edital de 1º e 2º Leilão Eletrônico** do bem e para intimação do Executado: **H.C.A.C.**, acerca dos leilões eletrônicos designados, expedido nos autos da **Ação de Alimentos (em fase de Cumprimento de Sentença)**, proposta pelo Exequente: **A.B.C.N.** representado por sua genitora. **Processo nº 0006034-98.2023.8.26.0223. Processo Principal nº 1005443-37.2014.8.26.0223.**

O Dr. Alexandre Morgan de Godoi, MM. Juiz de Direito da 2ª Vara da Família e das Sucessões da Comarca de Guarujá/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](http://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 10 (dez) de fevereiro de 2026, às 14:00 horas e término no dia 13 (treze) de fevereiro de 2026, às 14:00 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 05 (cinco) de março de 2026 às 14:00hs**, 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:** A sala nº 1604, localizada no 16º pavimento do “CONDOMÍNIO THE BLUE OFFICEMALL”, situado na Avenida Senador Feijó nº 686, confronta pela frente com áreas do condomínio, pelo lado direito com sala final “03” e circulação, pelo lado esquerdo com sala final “05” e áreas do condomínio, e pelos fundos com sala técnica, caixa de escadas e shaft instalação; possui uma área útil de 48,00 m<sup>2</sup>, área de uso comum de 45,386 m<sup>2</sup>, perfazendo a área real total de 93,386 m<sup>2</sup>, correspondendo-lhe no terreno uma fração ideal de 0,001845. A esta sala corresponde o direito ao uso de 01 (uma) vaga de garagem, localizada no 1º subsolo, térreo, mezanino, 2º, 3º, 4º, e 5º pavimentos, com acesso por rampas, sujeita ao auxílio de manobrista. O terreno onde foi construído o prédio, acha-se descrito e confrontado na especificação condonial, registrada sob nº 09, na matrícula nº 48.020, deste Ofício. Imóvel objeto da matrícula de nº 52.969 junto ao 3º Cartório de Registro de Imóveis de Santos/SP. Cadastrado pela Prefeitura Municipal de Santos sob nº 46.047.008.403.

**AVALIAÇÃO:** A avaliação do bem atualizada para dezembro/2025 é de R\$ 387.403,98 (trezentos e oitenta e sete mil, quatrocentos e três reais e noventa e oito centavos).

**ÔNUS DO IMÓVEL:** AV. 06 – O imóvel foi penhorado nos autos do processo nº 0006034-98.2023.8.26.0223 em trâmite perante a 2ª Vara da Família e das Sucessões da Comarca de Guarujá/SP, ação de Cumprimento de Sentença de Obrigações de Prestar Alimentos – Fixação.

**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 portar 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 lanços imediatamente anteriores serão submetidos à apreciação do MM Juízo.

**DÉBITOS DESTA ACÃO:** Os débitos totalizam o valor de R\$ 218.979,10 (duzentos e dezoito mil, novecentos e setenta e nove reais e dez centavos), atualizados até setembro/2025.

**DÉBITOS DO IMÓVEL:** Constam débitos relativos à IPTU inscritos na dívida ativa, cujo número de lançamento na Prefeitura Municipal de Santos é 46.047.008.403, no valor de R\$ 59.297,85 (cinquenta e nove mil, duzentos e noventa e sete reais e oitenta e cinco centavos), atualizados até dezembro/2025. Constam débitos condomoniais relativos à unidade, no valor de R\$ 1.605,15 (mil, seiscentos e cinco reais e quinze centavos), atualizados até novembro de 2025, cobrados no processo nº 1025746-49.2019.8.26.0562, em trâmite na 1ª Vara Cível de Santos/SP.

**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 pendentes de julgamento.

Outras informações podem ser obtidas no website: [www.alienajud.com.br](http://www.alienajud.com.br), ou, ainda solicitadas por e-mail encaminhado para  [contato@alienajud.com.br](mailto: contato@alienajud.com.br) ou pelos telefones (13) 3224-3694 ou (13) 3221-8692, ou pessoalmente, mediante prévio agendamento, 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. Guarujá, \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de 2025. Eu, \_\_\_\_\_, Escrivão(ã) Diretor(a),

**Dr. Alexandre Morgan de Godoi  
Juiz de Direito**