

**Edital de 1º e 2º Leilão Eletrônico** do bem e para intimação dos Executados: **S.A. Company Consultoria Financeira Ltda.**, CNPJ: 33.720.369/0001-28, **Steve Alan Félix Ignácio**, CPF: 367.188.168-25 e **Luiz Gustavo Santos de Pontes Galvão**, CPF: 139.402.647-17, bem como da coproprietária **Andreia Regina da Silva Ignácio**, CPF: 349.078.628-90 e do credor fiduciário **Itaú Unibanco S/A**, CNPJ: 60.701.190/0001-04, acerca dos leilões eletrônicos designados, expedidos nos autos da **Ação de Execução de Título Extrajudicial C/C Desconsideração da Personalidade Jurídica C/C Pedido de Tutela Provisória de Urgência Antecipada**, proposta pela Exequente: **Mylene dos Santos Rodrigues**, CPF: 110.633.238-51. **Processo nº 1016424-97.2022.8.26.0562.**

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 n.º 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 03 (três) de junho de 2025, às 15:00 horas e término no dia 06 (seis) de junho de 2025, às 15:00 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 no dia 26 (vinte e seis) de junho de 2025, às 15:00 horas**, 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 designações supra, na hipótese de não serem localizadas para intimação pessoal.

**IMÓVEL:** OS DIREITOS QUE RECAEM SOBRE O APARTAMENTO Nº 71, localizado no 3º pavimento, do Edifício denominado “Condomínio Jardins de Vila Rica”, situado na Rua Clay Presgrave do Amaral nº 23, possui 01 (uma) suíte com closet, 01 (uma) suíte, 02 (dois) dormitórios, banho, sala de estar, sala de jantar, áreas de circulação, despensa, área de serviço, WC, cozinha, copa, lavabo, terraço, e 2 (duas) lajes técnicas, e contém a área privativa total de 180,780 m², a área comum total de 125,790 m² - nela incluído o direito ao uso de 02 (duas) vagas de garagem indeterminadas sujeitas ao auxílio de manobrista/garagista, a área real total de 306,570 m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,021179 nas coisas de propriedade e uso comuns do condomínio; confronta pela frente com a fachada do Edifício; pelo lado direito com a fachada do Edifício, pelo lado esquerdo com o apartamento de final 2 do andar, e pelos fundos com a fachada do Edifício. O terreno onde foi construído o prédio, encontra-se descrito e confrontado na especificação condominial, registrada sob nº 14, na matrícula nº 45.679, deste Ofício. Imóvel objeto da matrícula de nº 49.685 junto ao 3º Cartório de Registro de Imóveis de Santos/SP. Cadastrado pela Prefeitura Municipal de Santos sob nº 66.014.006.005.

**AVALIAÇÃO:** A avaliação do bem atualizada para fevereiro/2025 é de R\$ 2.484.323,31 (dois milhões, quatrocentos e oitenta e quatro mil, trezentos e vinte e três reais e trinta e um centavos).

**ÔNUS DO IMÓVEL:** **R. 11** – O imóvel objeto desta matrícula foi alienado fiduciariamente em favor de Itaú Unibanco S/A. **AV. 12** – 50% dos direitos que o executado Steve Alan Félix Ignácio é titular, foram penhorados nos autos da ação de Execução de Título Extrajudicial, processo nº 1016424-97.2022.8.26.0562, em trâmite na 1ª Vara Cível da Comarca de Santos/SP, movida por Mylene dos Santos Rodrigues em face de Steve Alan Félix Ignácio. **AV.13** – Os direitos e obrigações decorrentes da propriedade sob condição suspensiva e a posse direta que o executado Steve Alan Félix Ignácio e sua esposa são titulares, foram penhorados nos autos da Ação de Execução Civil, processo nº 0016698-44.2023.8.26.0562, em trâmite na 2ª Vara Cível da Comarca de Santos/SP, movida por Katia Regina Antonio em face de Steve Alan Felix Ignacio. **AV.14** – 50% dos direitos e obrigações decorrentes da propriedade sob condição suspensiva e a posse direta que a executada Andreia Regina da Silva Ignacio e seu esposo Steve Alan Félix Ignácio são titulares, foram penhorados nos autos da Ação de Execução Civil, processo nº 1007125-28.2004.8.26.0562, em trâmite na 11ª Vara Cível da Comarca de Santos/SP, movida por

Banco Bradesco S/A em face de Andreia Regina da Silva Ignacio. **AV.15** – A propriedade do imóvel objeto desta matrícula foi consolidada em favor do credor fiduciário Itaú Unibanco S.A.

**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 **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 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\$ 186.059,97 (cento e oitenta e seis mil, cinquenta e nove reais e noventa e sete centavos), atualizados até janeiro/2025.

**DÉBITOS DO IMÓVEL:** Constam débitos relativos à IPTU cujo número de lançamento na Prefeitura Municipal de Santos é 66.014.006.005, no valor de R\$ 1.914,19 (mil novecentos e quatorze reais e dezenove centavos), atualizados até fevereiro/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 eventuais débitos pendentes que recaiam sobre o bem, exceto os decorrentes de débitos fiscais e tributários, que conforme o artigo 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional ficarão sub-rogados sobre o preço da arrematação.

Dos autos consta Recurso de Apelação, processo nº 1002796-07.2023.8.26.0562, pendente de julgamento perante à 23ª Câmara de Direito Privado.

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 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. Raul Marcio Siqueira Junior**  
**Juiz de Direito**

