

Edital de 1º e 2º Leilão Eletrônico de Imóvel e para intimação das partes e interessados

PROCESSO Nº:	4002323-12.2025.8.26.0590
VARA:	3ª Vara Cível da Comarca de São Vicente/SP
JUIZ:	Dr. Thiago Gonçalves Alvarez
AÇÃO:	Ação de Execução de Título Extrajudicial
EXEQUENTE:	Condomínio Edifício Santa Sophia, CNPJ: 64.723.166/0001-19
EXECUTADOS:	Espólio de Alzira Dal Bom, CPF: 297.828.998-87 representado por sua inventariante Ivone Dal Bom Balbi, CPF: 327.333.548-33

O(A) MM(a). Juiz(a) de Direito, 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 leilão para a venda e arrematação o bem abaixo descrito, sendo:

EVENTO	DATA E HORA	VALOR
1º Leilão (Valor de avaliação)	Início: 03/11/2026 às 14:00h Término: 06/11/2026 às 14:00h	R\$ 185.000,00 (maio/26), a ser atualizado até o mês do término do leilão
2º Leilão (Mínimo de 50%)	Início: 06/11/2026 às 14:00h Término: 26/11/2026 às 14:00h	R\$ 92.500,00 (maio/26), a ser atualizado até o mês do término do leilão

O bem será entregue a quem der o maior lance, não sendo aceito lance inferior ao mínimo estabelecido no quadro acima. Pelo presente edital ficam intimadas as partes das designações supra, na hipótese de não serem localizadas para intimação pessoal.

DESCRIÇÃO DO BEM: APARTAMENTO n.º 1902, do tipo “B”, situado no 19º andar ou 20º pavimento do EDIFÍCIO SANTA SOPHIA, situado à Rua Amador Bueno da Ribeira, n.º 61, nesta cidade de São Vicente/SP, que assim se descreve e caracteriza: tem a área útil de 44,1450m², área comum de 9,3487m², totalizando a área de 53,4937m², correspondendo-lhe uma fração ideal de 6,002200m², no terreno, confrontando com a Rua João Ramalho, com a Rua Amador Bueno da Ribeira, com o apartamento de final 3, do tipo “C”, fazendo frente para a área de circulação do andar.

Matrícula	Nº 14.658 - Cartório de Registro de Imóveis de São Vicente/SP
Contribuinte	Cadastrado na Prefeitura Municipal de São Vicente sob nº - 1400065008000061544

ÔNUS DO IMÓVEL CONSTANTE NA MATRÍCULA:

AV. 6	O imóvel objeto desta matrícula foi penhorado nos autos da Ação de Execução Civil, processo nº 1004220-70.2023.8.26.0114, em trâmite na 2ª Vara Cível de Campinas/SP, movida por Condomínio Edifício Piet Mondrian em face de Alzira Dal Bom
AV. 7	O imóvel objeto desta matrícula foi penhorado nos autos da Ação de Execução Civil, processo nº 4002323-12.2025.8.26.0590, em trâmite na 3ª Vara Cível de São Vicente/SP, movida por Condomínio Edifício Santa Sophia em face de Alzira Dal Bom

DÉBITOS DESTA AÇÃO:

Os débitos totalizam o valor de R\$ 49.727,17 (quarenta e nove mil, setecentos e vinte e sete reais e dezessete centavos), atualizados até o mês de abril/2026.

DÉBITOS DO IMÓVEL:

IPTU	R\$ 4.343,74 (em agosto/2026)
-------------	-------------------------------

CONFORME DECISÃO JUDICIAL (EVENTO 187):

Os débitos pendentes que recaiam sobre o bem, inclusive os decorrentes de débitos fiscais e tributários conforme o artigo 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional, ficarão subrogados no preço da arrematação (NCPC, art. 908, §1º);

Com relação aos débitos condominiais, em havendo saldo devedor remanescente, a responsabilidade recairá sobre o arrematante, à luz da natureza *propter rem* da obrigação, ainda que se tratem de parcelas vencidas antes da arrematação, conforme já se decidiu: “AGRAVO REGIMENTAL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE COBRANÇA DE COTAS CONDOMINIAIS. RESPONSABILIDADE DO ARREMATANTE. OBRIGAÇÃO PROPTER REM. 1. A jurisprudência desta Corte é firme no sentido de que se trata de dívida de condomínio de obrigação *propter rem*, sendo pessoa que arrematou o bem e cujo nome consta no registro do imóvel como proprietário responsável pelo pagamento das cotas condominiais vencidas, ainda que anteriores à arrematação, ressalvada a hipótese de omissão do edital quanto aos referidos débitos. 2. Agravo regimental a que se nega provimento” (AgRg no AREsp 227.546/DF, Rel. Min. Maria Isabel Gallotti, 4ª T., julgado em 18/08/2015).

DAS CONDIÇÕES: **1.** Os leilões serão realizados exclusivamente por meio eletrônico, através do website www.alienajud.com.br, por onde serão recebidos os lances, devendo os interessados realizar cadastro prévio na plataforma, mediante fornecimento dos dados solicitados. **2.** 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. **3.** 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. **4.** 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. **5.** Todas as providências e despesas relativas à desocupação do imóvel, bem como à expedição da carta de arrematação, seu registro, pagamento do ITBI, imissão na posse e demais atos necessários, correrão por conta do arrematante, nos termos do art. 901 e art. 903 do Código de Processo Civil.

DO PAGAMENTO DO LANCE: O pagamento do lance vencedor será à vista, devendo o arrematante efetuar o depósito do preço no prazo improrrogável de até **24 (vinte e quatro) horas** após o encerramento da alienação judicial eletrônica, mediante depósito judicial em favor do Juízo expropriatório, sob pena de desfazimento da arrematação. O não pagamento do lance ou da comissão do leiloeiro no prazo estabelecido será comunicado ao MM. Juízo competente para

adoção das medidas legais cabíveis, podendo, ainda, serem submetidos à apreciação judicial os lances imediatamente subsequentes.

DA PROPOSTA PARCELADA: 1. Nos termos do art. 895 do Código de Processo Civil, o interessado em adquirir o bem penhorado em prestações, 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 12 (doze) 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. **2.** Nos termos do art. 895, § 7º, do Código de Processo Civil, a proposta de pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado.

DA COMISSÃO DEVIDA AO LEILOEIRO: 1. A comissão do leiloeiro será de **5% (cinco por cento)** sobre o valor da arrematação e correrá por conta do arrematante ou adjudicante. **2.** O pagamento da comissão devida ao Leiloeiro deverá ser realizado no prazo improrrogável de até **24 (vinte e quatro) horas** após o encerramento da alienação judicial eletrônica, por meio de depósito judicial em favor do Juízo expropriatório, sob pena de desfazimento da arrematação. **3.** Na hipótese de acordo ou remição após a realização da alienação, o leiloeiro fará jus à comissão, nos termos do art. 7º, §3º, da Resolução 236 do Conselho Nacional de Justiça.

Dos autos não constam causas ou recursos pendentes de julgamento.

Outras informações podem ser obtidas no website: www.alienajud.com.br. E para que produza seus efeitos de direito, será o presente edital, afixado e publicado na forma da lei.

São Vicente, ____ de ____ de 2026. Eu, _____, Escrivão (ã) Diretor (a),

Dr. Thiago Gonçalves Alvarez
Juiz de Direito