

**Edital de 1º e 2º Leilão Eletrônico** do bem e para intimação do Executado: **Luiz Fagner Evangelista do Santos**, CPF: 332.799.868-00 e sua mulher **Mariukza Iraci Aravena Marin Evangelista**, CPF: 058.826.086-00, bem como da credora fiduciária **Caixa Econômica Federal**, CNPJ: 00.360.305/0001-04, acerca do leilão eletrônico designado, expedida nos autos da **Ação De Cobrança De Taxas Condominiais (em fase de Cumprimento de Sentença)**, proposta pelo Exequente: **Condomínio Residencial Villagio do Jockey**, CNPJ: 19.433.845/0001-07. **Processo nº 0007458-44.2023.8.26.0590 (processo nº 1006754-14.2023.8.26.0590).**

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](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 no dia 27 (vinte e sete) de abril de 2026, às 14:00 horas, e término no dia 30 (trinta) de abril 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 no primeiro leilão, inicia-se o **2º (segundo) Leilão no dia 30 (trinta) de abril de 2026, às 14:01 horas, que se encerrará no dia 20 (vinte) de maio de 2026, às 14:00 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 AQUISITIVOS DO EXECUTADO SOBRE O APARTAMENTO Nº 1, localizado no pavimento térreo do Bloco I, do Conjunto “Residencial Villagio do Jockey”, situado na AVENIDA SENADOR SALGADO FILHO, nº 1050, na VILA JOCKEY CLUB, nesta cidade e comarca de São Vicente, com a área útil de 52,460m², área comum de 49,387m², perfazendo uma área total de 102,297m², correspondendo-lhes no terreno e nas demais coisas de uso comum do condomínio, a fração ideal de 0,5675% do todo, cabendo a cada uma dessas unidades o direito ao uso de uma vaga de garagem em local indeterminado no estacionamento coletivo, situado no pavimento térreo, para um automóvel de passeio de pequeno ou médio porte. Imóvel objeto da matrícula de nº 139.688 junto ao Cartório de Registro de Imóveis de São Vicente/SP. Cadastrado pela Prefeitura Municipal de São Vicente sob o nº 37-05576-0537-01050-001. Inscrito na Secretaria do Patrimônio da União sob o RIP nº 7121.0103025-62.

**AVALIAÇÃO:** A avaliação atualizada dos direitos aquisitivos do imóvel para março/2026 é de **R\$ 132.468,14 (cento e trinta e dois mil, quatrocentos e sessenta e oito reais e quatorze centavos)**, valor obtido a partir do valor de mercado do imóvel (R\$ 242.176,29), subtraído do saldo devedor atualizado junto à Caixa Econômica Federal (R\$ 109.708,15).

**ÔNUS DO IMÓVEL:** **R.6** – O imóvel objeto desta matrícula foi alienado fiduciariamente em favor da Caixa Econômica Federal – CEF.

**DAS CONDIÇÕES:** O leilão será realizado exclusivamente por MEIO ELETRÔNICO, através do *website*, pelo qual serão captados os lances. Os interessados deverão cadastrar-se previamente no portal para poderem participar do leilão eletrônico, 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: (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 depósito judicial a ser efetivado em favor do Juízo, 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 AÇÃO:** Os débitos totalizam o valor de R\$ 39.422,08 (trinta e nove mil, quatrocentos e vinte e dois reais e oito centavos), atualizados até agosto/2025.

**DÉBITOS DO IMÓVEL:** Constatam débitos relativos à IPTU inscritos na dívida ativa, cujo nº de lançamento na Prefeitura Municipal de São Vicente é 37-05576-0537-01050-001, no valor de R\$ 3.694,70 (três mil, seiscentos e noventa e quatro reais e setenta centavos), atualizados até fevereiro/2026. Constatam débitos junto a Secretaria de Patrimônio da União inscrito sob o RIP nº 7121.0103025-62, no valor de R\$ 230,12 (duzentos e trinta reais e doze centavos), atualizado até fevereiro/2026. Constatam débitos relativos ao Contrato de Alienação Fiduciária com a Caixa Econômica Federal, no valor de R\$ 109.708,15 (cento e nove mil, setecentos e oito reais e quinze centavos), atualizados até março/2026.

**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 se sub-rogará nos direitos e obrigações do contrato de financiamento; o produto da arrematação será destinado prioritariamente ao pagamento do débito condominial destes autos; eventual saldo remanescente da dívida condominial será de responsabilidade do arrematante; a alienação recai apenas sobre direitos aquisitivos, permanecendo a propriedade fiduciária com a CEF até a quitação do contrato.

Dos autos não constam causas ou recursos 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. São Vicente, \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de 2026. Eu, \_\_\_\_\_, Escrivão (ã) Diretor (a),

**Dr. Leandro de Paula Martins Constant**  
**Juiz de Direito**

