

Edital de 1º e 2º Leilão Eletrônico do bem e para intimação dos Executados: Espólio de Luiz Leite da Cunha, CPF: 596.441.178-91 e Idezia Ordália Ferreira da Cunha, CPF: 032.966.538-30, representados pelo Inventariante Abner Carreira da Cunha, CPF: 066.304.498-78, acerca do leilão eletrônico designado, expedida nos autos da Ação de Execução de Condomínio, proposta pelo Exequente: Condomínio Edifício Petropolis, CNPJ: 66.500.836/0001-63. Processo nº 1000620-34.2024.8.26.0590.

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, levará a leilão para a venda e arrematação o bem abaixo descrito, sendo que o **1º (primeiro) Leilão terá início dia 23 (vinte e três) de fevereiro de 2026, às 14:00 horas e término no dia 26 (vinte e seis) 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 o **2º (segundo) Leilão dia 26 (vinte e seis) de fevereiro de 2026 às 14:01hs e se encerrará no dia 18 (dezoito) de março 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 **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: O APARTAMENTO NÚMERO 101, localizado no 10º andar ou 11º pavimento do EDIFÍCIO PETRÓPOLIS, situado à Av. Antonio Emerich, nº 683, Vila Mello, atual Vila Petrópolis Vicentina, nesta cidade, possuindo uma área privativa de 77,07 m², mais 27,68 metros quadrados de área comum, totalizando uma área de 104,75 metros quadrados, pertencendo-lhe uma fração ideal equivalente a 1,3835 % no terreno, confrontando na frente com os hall's de circulação e ventilação, nos fundos e do lado esquerdo com as áreas de recuo do terreno, e pelo lado direito com apartamento nº 102. Cabe-lhe o direito ao uso de uma vaga na garagem coletiva, situada parte no subsolo, e parte no andar térreo ou 1º pavimento, com entrada pela Rua Senador Cesar Lacerda de Vergueiro, com auxílio de manobrista. Conforme certificado pelo Oficial de Justiça em setembro de 2025: "Trata-se de um apartamento com sala, cozinha, dois quartos, banheiro social e outro, menor, junto a área de serviço". Imóvel objeto da matrícula de nº 99.800 junto ao Cartório de Registro de Imóveis de São Vicente/SP. Cadastrado pela Prefeitura Municipal de São Vicente sob o nº 31.01791.0037.00683.073.

AVALIAÇÃO: A avaliação do bem atualizada para dezembro/2025 é de R\$ 237.026,14 (duzentos e trinta e sete mil, vinte e seis reais e quatorze centavos).

ÔNUS DO IMÓVEL: AV. 09 – A parte ideal de 50% (cinquenta por cento) do imóvel foi penhorada nos autos da Execução Fiscal, processo nº 5697/09, movida por Prefeitura Municipal de São Vicente em face de Espólio de Luiz Leite da Cunha. AV. 10 – A parte ideal de 50% (cinquenta por cento) do imóvel foi penhorada nos autos da Execução Fiscal, processo nº 0504669-06.2009.8.26.0590, movida por Prefeitura Municipal de São Vicente em face de Espólio de Luiz Leite da Cunha. AV. 11 – A parte ideal de 50% (cinquenta por cento) do imóvel foi penhorada nos autos da Execução Fiscal, processo nº 0501644-77.2012.8.26.0590, movida por Prefeitura Municipal de São Vicente em face de Espólio de Luiz Leite da Cunha. AV. 12 – O imóvel foi penhorado nos autos da Execução Fiscal, processo nº 0531523-95.2013.8.26.0590 movida por Prefeitura Municipal de São Vicente em face de Idezia Ordália Ferreira da Cunha e Luiz Leite da Cunha. AV. 13 – O imóvel foi penhorado nos autos da ação de Execução de Título Extrajudicial – Despesas Condominiais, processo nº 1000620-34.2024.8.26.0590, movida por Condomínio Edifício Petropolis em face de Luiz Leite da Cunha. AV. 14 – O imóvel foi penhorado nos autos da ação de Execução de Título Extrajudicial, processo nº 1000620-34.2024.8.26.0590, movida por Condomínio Edifício Petropolis em face de Idezia Ordália Ferreira da Cunha e Luiz Leite da Cunha.

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

DÉBITOS DESTA ACÃO: Os débitos totalizam o valor de R\$ 33.450,78 (trinta e três mil, quatrocentos e cinquenta reais e setenta e oito centavos), atualizados até dezembro de 2025.

DÉBITOS DO IMÓVEL: Constam débitos relativos à IPTU, cujo nº de lançamento na Prefeitura Municipal de São Vicente é 31.01791.0037.00683.073, no valor de R\$ 199.267,32 (cento e noventa e nove mil, duzentos e sessenta e sete reais e trinta e dois centavos), atualizados até dezembro de 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.

Nos termos dos § único do artigo 130 do Código Tributário Nacional, haverá a sub-rogação sobre o preço da arrematação em relação aos débitos fiscais, contudo, o arrematante arcará com os demais débitos incidentes sobre o bem, inclusive despesas condominiais, salvo quando o próprio condomínio for o exequente, hipótese em que o arrematante será responsável pelos débitos apenas a partir da data da arrematação.

Dos autos não constam causas nem recursos 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, 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**

