

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

PROCESSO Nº:	1030207-25.2023.8.26.0562
VARA:	3ª Vara Cível da Comarca de Santos/SP
JUIZ:	Dr. Gustavo Antonio Pieroni Louzada
AÇÃO:	Execução de Título Extrajudicial
EXEQUENTE:	Condomínio Edifício Jamor II, CNPJ: 68.021.575/0001-24
EXECUTADAS:	Érika Pereira de Carvalho, CPF: 284.730.338-33 Isabelle de Carvalho Cruz, CPF: 380.707.898-32

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: 15/06/2026 às 12:00h até Término: 18/06/2026 às 12:00h	R\$ 197.395,47 (maio/22), a ser atualizado até o mês do término do leilão
2º Leilão (Mínimo de 60%)	Início: 18/06/2026 às 12:00h Término: 08/07/2026 às 12:00h	R\$ 118.437,28 (maio/22), 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 No. 23, LOCALIZADO NO 3º PAVIMENTO OU 2º ANDAR DO EDIFÍCIO JAMOR II, SITUADO À RUA BATISTA PEREIRA, No. 103, tendo a área útil de 62,46 m², área comum de 22,08 m², e a área total construída de 84,54 m² e uma parte ideal no terreno de 1/24 avos do seu todo, confronta pela frente com a área de ar e de luz, com o hall do pavimento, onde tem sua entrada e com o apartamento de final 1, de um lado com o apartamento de final 4, de outro com a área lateral livre e nos fundos com o apartamento de final 5. O terreno onde foi construído o referido edifício está descrito e caracterizado na especificação condominial, averbada à margem das transcrições nos. 49.587 e 75.624, neste Registro de Imóveis, em 17 de fevereiro de 1.975. A convenção de condomínio foi inscrita sob no. 290, no livro 8-F, na mesma data. Cadastrado na Prefeitura do Município de Santos sob o nº 47.017.057.015.

Matrícula	Nº 78.776 - 2º Cartório de Registro de Imóveis de Santos/SP
Contribuinte	Cadastrado na Prefeitura Municipal de Santos sob nº: 47.017.057.015

ÔNUS DO IMÓVEL CONSTANTE NA MATRÍCULA:

R. 02	Consta usufruto em favor da executada Érika Pereira de Carvalho.
AV. 03	O imóvel foi penhorado nos autos da Ação de Execução Civil, processo nº 1030207-25.2023.8.26.0562, em trâmite na 3ª Vara Cível da Comarca de Santos/SP, movida por Condomínio Edifício Jamor II em face de Érika Pereira de Carvalho e Isabelle de Carvalho Cruz.

DÉBITOS DESTA AÇÃO:

Os débitos totalizam o valor de R\$ 19.138,77 (dezenove mil, cento e trinta e oito reais e setenta e sete centavos), atualizados até o mês de novembro/2025.

DÉBITOS DO IMÓVEL:

IPTU	R\$ 10.637,13 (em abril 2026)
CONDOMINIAL	Débitos desta ação de R\$ 19.138,77 (em novembro/2025)

CONFORME DECISÃO JUDICIAL CONSTANTE NOS AUTOS:

O arrematante arcará com os débitos pendentes que recaiam sobre o bem, exceto os decorrentes de débitos fiscais e tributários conforme o artigo 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional, e exceto os débitos de condomínio (que possuem natureza *propter rem*), os quais ficam sub-rogados no preço da arrematação.

LEGISLAÇÃO APLICÁVEL:

- Nos termos do art. 1.499, VI, do Código Civil, a hipoteca extingue-se pela arrematação ou adjudicação, devendo para tanto o Credor Hipotecário ser intimado da referida alienação.
- Nos termos do art. 843 do Código de Processo Civil, tratando-se de penhora de bem indivisível, o equivalente à quota-parte do coproprietário ou do cônjuge alheio à execução recairá sobre o produto da alienação do bem. Reservada ao coproprietário ou ao cônjuge não executado a preferência na arrematação do bem em igualdade de condições.

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 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. **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. **3.** As propostas de compra serão recepcionadas e submetidas à apreciação do Juízo processante, caso o leilão se encerre negativo.

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 boleto bancário a ser efetivado em favor do leiloeiro, 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. Santos, ____ de _____ de 2026. Eu, _____, Escrivão (ã) Diretor (a),

Dr. Gustavo Antonio Pieroni Louzada
Juiz de Direito