

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

PROCESSO Nº:	1009537-47.2021.8.26.0590
VARA:	5ª Vara Cível da Comarca de São Vicente/SP
JUIZ:	Dr. Otávio Augusto Teixeira Santos
AÇÃO:	Execução de Título Extrajudicial
EXEQUENTE:	Condomínio Edifício Santa Sophia, CNPJ: 64.723.166/0001-19
EXECUTADO:	Luiz Carlos Eufrosino da Silva, CPF: 668.309.238-91 na qualidade de herdeiro do Espólio de Valdei Eufrosino da Silva, CPF: 676.155.898-00

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: 10/08/2026 às 15:00h Término: 13/08/2026 às 15:00h	R\$ 178.333,33 (janeiro/23), a ser atualizado até o mês do término do leilão
2º Leilão (Mínimo de 60%)	Início: 13/08/2026 às 15:00h Término: 02/09/2026 às 15:00h	R\$ 107.000,00 (janeiro/23), 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: O APARTAMENTO SOB NÚMERO 101 - tipo A, do EDIFÍCIO SANTA SOPHIA, sito à rua Amador Bueno da Ribeira, número 61, nesta cidade, localizado no 1º andar ou 2º pavimento do Edifício, tem a área útil de 52,3125 m², área comum de 11,0784 m², totalizando a área construída de 63,3909 m²; correspondendo-lhe no terreno uma fração ideal de 7,13621 m²; confrontando pela frente com a área de circulação do andar, de um lado com o apto de final "2" do tipo "B", de outro com o apto de final "14" de tipo "D" e com o espaço livre e com a Rua João Ramalho, correspondendo a esse apartamento um lugar reservado para a guarda de um automóvel de passeio, delimitado por faixa pintada no chão (VIDE MATRÍCULA Nº 44.196 - Box nº 19).

Matrícula	Nº 44.195 – Cartório de Registro de Imóveis de São Vicente/SP
Contribuinte	Cadastrado na Prefeitura Municipal de São Vicente sob nº: 14-00065-0080-00061-002

ÔNUS DO IMÓVEL CONSTANTE NA MATRÍCULA:

Não constam ônus na matrícula do imóvel.

DÉBITOS DO IMÓVEL:

IPTU – DÍVIDA ATIVA	R\$ 17.457,13 (em junho/2026)
CONDOMINIAL	Débitos desta ação de R\$ 5.292,53 (em junho/2026)

DÉBITOS DESTA AÇÃO:

Os débitos totalizam o valor de R\$ 5.292,53 (cinco mil, duzentos e noventa e dois reais e cinquenta e três centavos), atualizados até o mês de junho/2026.

CONFORME DECISÃO JUDICIAL DE FLS. 412-414 CONSTANTE NOS AUTOS:

O arrematante arcará com os eventuais 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.

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

Dr. Otávio Augusto Teixeira Santos
Juiz de Direito