

**Edital de 1º e 2º Leilão Eletrônico** do bem e para intimação da Executada: **Ana Paula Barros dos Santos**, CPF: 340.610.698-61, bem como da credora fiduciária **Caixa Econômica Federal**, CNPJ: 00.360.305/0001-04, acerca dos leilões eletrônicos designados, expedidos nos autos da **Ação de Execução de Título Extrajudicial**, proposta pela Exequente: **Maria Zuleide da Silva**, CPF: 034.161.678-80. **Processo nº 1012137-07.2022.8.26.0590.**

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 nº 912), por meio do website: [www.alienajud.com.br](http://www.alienajud.com.br), levará à leilão para a venda e arrematação o bem abaixo descrito, sendo que o **1º (primeiro) leilão terá início dia 02 (dois) de fevereiro de 2026, às 14:00 horas e término no dia 05 (cinco) 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 05 (cinco) de fevereiro de 2026 às 14:01hs e se encerrará no dia 25 (vinte e cinco) de fevereiro 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:** OS DIREITOS QUE A EXECUTADA POSSUI SOBRE O APARTAMENTO N° 211, localizado no 2º andar ou 3º pavimento do EDIFÍCIO REGINA SABÓIA, situado na RUA MARQUÊS DE SÃO VICENTE, nº 166, nesta cidade e comarca de São Vicente, com a área útil de 22,32 m<sup>2</sup>, área comum de 11,06 m<sup>2</sup> e área total de 33,38 m<sup>2</sup>, com uma área ideal no terreno de 12,20 m<sup>2</sup> e uma fração ideal de terreno de 1,7748612%. Imóvel objeto da matrícula de nº 136181 junto ao Cartório de Registro de Imóveis de São Vicente/SP. Cadastrado na Prefeitura Municipal de São Vicente/SP sob nº 11.00020.0098.00166.046.

**AVALIAÇÃO:** A avaliação do bem atualizada para novembro/2025 é de R\$ 110.902,67 (cento e dez mil, novecentos e dois reais e sessenta e sete centavos).

**ÔNUS DO IMÓVEL:** R. 7 – Consta Alienação Fiduciária em favor da Caixa Econômica Federal.

**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 portal para participar dos leilões eletrônicos, 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 até 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 expropriatório, 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\$ 33.310,40 (trinta e três mil, trezentos e dez reais e quarenta centavos), para setembro/2022.

**DÉBITOS DO IMÓVEL:** Constam débitos relativos à IPTU para o número de lançamento 11.00020.0098.00166.046, cadastrado na Prefeitura Municipal de São Vicente/SP, no valor de R\$ 2.730,52 (dois mil, setecentos e trinta reais e cinquenta e dois centavos), atualizados até outubro/2025. Consta débito relativo ao contrato de alienação fiduciária junto à Caixa Econômica Federal (R. 7) no valor de R\$ 104.922,73 (cento e quatro mil, novecentos e vinte e dois reais e setenta e três centavos), atualizados até maio/2025. Constam débitos condominiais no valor de R\$ 7.749,56 (sete mil, setecentos e quarenta e nove reais e cinquenta e seis centavos), atualizados até outubro/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, os débitos tributários de caráter *propter rem* a incidirem sobre o imóvel ficarão sub-rogados sobre o preço da arrematação. 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. Conforme decisão de fls. 353, o crédito tributário à Fazenda Municipal possui preferência.

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 2025. Eu, \_\_\_\_\_, Escrivão (ã) Diretor (a),

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