

Edital de 1º e 2º Leilão Eletrônico do bem e para intimação do Executado: Douglas Alexsandro Ribeiro Franco, CPF: 322.207.558-19, acerca dos leilões eletrônicos designados, expedidos nos autos da Ação de Execução de Título Extrajudicial, proposta pelo Exequente: Engempre Construtora e Incorporadora Ltda., CNPJ: 02.811.798/0001-87. Processo nº 1002145-27.2019.8.26.0590.

O Dr. Fernando Eduardo Diegues Diniz, MM. Juiz de Direito da 4ª 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, levará a leilão para a venda e arrematação o bem abaixo descrito, sendo que o **1º (primeiro) Leilão terá início dia 03 (três) de março de 2026, às 14:00 horas e término no dia 06 (seis) de março 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 sem interrupção o **2º (segundo) leilão que se encerrará no dia 26 (vinte e seis) 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 **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: DIREITOS SOBRE A RESIDÊNCIA Nº 14, localizada no 1º andar do Conjunto "RESIDENCIAL NERY", situado à RUA PADRE LEONARDO NUNES, nº 570, no PARQUE SÃO VICENTE, nesta cidade e comarca de São Vicente, possui a área privativa coberta de 40,16m², área comum coberta de 17,08m², área construída total de 57,24m², área de terreno de uso comum de 9,77m², área de terreno de uso exclusivo de 14,16m², correspondendo-lhe no terreno e demais partes de uso comum, uma fração ideal de 5,6984%, equivalente a 23,93m² do todo. Tem entrada pela área de recuo fronteiriça do conjunto, de quem da rua olha para o imóvel através do hall de acesso às residências nºs 14, 15, 27, 28, 29 e 30 e respectiva escadaria localizada nos fundos do conjunto, e confronta pela frente, de quem da mesma olha para a área de recuo fronteiriça à Rua Padre Leonardo Nunes, com a residência nº 13; pelo lado direito com a área de recuo lateral esquerda do prédio; pelo lado esquerdo com a área de recuo lateral direita do prédio, e pelos fundos com parte da residência nº 15. Imóvel objeto da matrícula de nº 144.012 junto ao Cartório de Registro de Imóveis de São Vicente/SP. Cadastrado pela Prefeitura Municipal de São Vicente sob o nº 36.00337.0121.00570-014.

AVALIAÇÃO: A avaliação do bem para janeiro/2026 é de R\$ 165.529,52 (cento e sessenta e cinco mil, quinhentos e vinte e nove reais e cinquenta e dois centavos).

ÔNUS SOBRE O BEM: R. 03 – O imóvel objeto desta matrícula foi alienado fiduciariamente em favor da Caixa Econômica Federal. AV. 04 – Os direitos do imóvel objeto desta matrícula foram penhorados nos autos da Ação de Execução Civil, processo nº 1004250-11.2018.8.26.0590, em trâmite na 6ª Vara Cível de São Vicente/SP, movida por Condomínio Residencial Nery em face de Douglas Alexsandro Ribeiro Franco. AV. 05 – Consta existência da Ação de Execução de Título Extrajudicial, processo nº 1002145-27.2019.8.26.0590, movida por Engempre Construtora e Incorporadora Ltda em face de Douglas Alexsandro Ribeiro Franco, em trâmite na 4ª Vara Cível de São Vicente/SP.

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 participarem 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 **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 gestor judicial 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 gestor judicial 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 gestor, 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 gestor judicial, os lanços imediatamente anteriores serão submetidos à apreciação do MM Juízo.

DÉBITOS DESTA ACÃO: Os débitos totalizam o valor de R\$ 187.199,33 (cento e oitenta e sete mil, cento e noventa e nove reais e trinta e três centavos), atualizados até janeiro/2026.

DÉBITOS DO IMÓVEL: Constam débitos relativos à IPTU, cujo número de lançamento na Prefeitura Municipal de São Vicente é 36.00337.0121.00570-014, no valor de R\$ 35.563,53 (trinta e cinco mil, quinhentos e sessenta e três reais e cinquenta e três centavos) atualizados até janeiro/2026. Constam débitos relativos ao Contrato de Alienação Fiduciária com a Caixa Econômica Federal, no valor de R\$ 138.074,18 (cento e trinta e oito mil, setenta e quatro reais e dezoito centavos), atualizados até junho/2025. Constam débitos condominiais relativos à unidade, no valor de R\$ 52.630,36 (cinquenta e dois mil, seiscentos e trinta reais e trinta e seis centavos), atualizados até novembro de 2025, cobrados no processo nº 1004250-11.2018.8.26.0590, em trâmite na 6ª Vara Cível de São Vicente/SP.

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.

Dos autos não constam causas ou 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](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. Fernando Eduardo Diegues Diniz
Juiz de Direito**

