

Edital de 1º e 2º Leilão Eletrônico do bem e para intimação da Executada: Maria Aparecida Xavier, CPF: 072.980.308-25, bem como da Prefeitura Municipal de Águas de Santa Bárbara, CNPJ: 46.634.226/0001-45, acerca dos leilões eletrônicos designados, expedidos nos autos da Ação de Cobrança, proposta pela Exequente: Momentum Empreendimentos Imobiliários Ltda., CNPJ: 47.686.555/0001-00. Processo nº 0003441-96.2022.8.26.0590 (Processo Principal nº 1007641-08.2017.8.26.0590)

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 à leilão para a venda e arrematação o bem abaixo descrito, sendo que o **1º (primeiro) leilão terá início dia 07 (sete) de julho de 2025, às 16:00 horas e término no dia 10 (dez) de julho de 2025, às 16:00 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 10 (dez) de julho de 2025 às 16:01hs que se encerrará no dia 30 (trinta) de julho de 2025, às 16:00 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 LOTE 31, QUADRA IX, do loteamento Thermas de Santa Bárbara – Gleba I (atualmente denominado SANTA BÁRBARA RESORT RESIDENCE I), com a seguinte descrição: Faz frente para a Rua 227, medindo 15,00 metros; pelo lado direito de quem do terreno olha para a Rua 227, confronta com o lote 32, medindo 30,00 metros; pelo lado esquerdo confronta com o lote 30, medindo 30,00 metros; e pelos fundos confronta com o lote 01, medindo 15,00 metros, encerrando a área de 450,00 metros quadrados. Imóvel objeto da “matrícula mãe” de nº 6.600 junto ao 1º Cartório de Notas e Ofício de Justiça da Comarca de Cerqueira Cesar/SP, mais bem especificado na certidão de nº 51.725 do Oficial de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Cerqueira César/SP, que o descreve. Cadastrado na Prefeitura Municipal de Águas de Santa Bárbara sob nº 0-01-01-06-0230-0545-01-00-0.

AVALIAÇÃO: A avaliação do bem atualizada para maio/2025 é de R\$ 88.138,04 (oitenta e oito mil, cento e trinta e oito reais e quatro centavos).

ÔNUS DO IMÓVEL: AV. 04 – A gleba de terras total, correspondente à “matrícula mãe”, foi hipotecada em favor da Prefeitura Municipal de Águas de Santa Bárbara, para garantir a execução das obras de infraestrutura do loteamento denominado Thermas de Santa Bárbara – Gleba I.

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 poderem 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 lances imediatamente anteriores serão submetidos à apreciação do MM. Juízo.

DÉBITOS DESTA AÇÃO: Os débitos totalizam o valor de R\$ 228.387,34 (duzentos e vinte e oito mil, trezentos e oitenta e sete reais e trinta e quatro centavos), atualizados até maio/2025.

DÉBITOS DO IMÓVEL: Constatam débitos de IPTU para o número de lançamento 0-01-01-06-0230-0545-01-00-0, cadastrado na Prefeitura Municipal de Águas de Santa Bárbara/SP, no valor de R\$ 12.745,93 (doze mil, setecentos e quarenta e cinco reais e noventa e três centavos), atualizados até maio/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.

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 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