Edital de 1ª e 2ª Leilão Eletrônico do bem e para intimação da Executada: **Marlene Aparecida Ribeiro**, CPF: 271.380.728-05, bem como da credora fiduciária **Caixa Econômica Federal**, CNPJ: 00.360.305/0001-04, acerca do leilão eletrônicos designado, expedida nos autos da **Ação de Cobrança (Rito Sumário)**, proposta pelo Exequente: **Condomínio Edifício Britânia**, CNPJ: 71.546.014/0001-53. **Processo n° 1001377-77.2014.8.26.0590.**

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 a leilão para a venda e arrematação o bem abaixo descrito, sendo que a **1º (primeiro) Leilão terá início dia 29 (vinte e nove) de setembro de 2025, às 14:00 horas e término no dia 02 (dois) de outubro de 2025, 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 02 (dois) de outubro de 2025 às 14:01hs e se encerrará no dia 22 (vinte e dois) de outubro de 2025, 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 SOBRE O APARTAMENTO N° 112, localizado no 11° andar do EDIFÍCIO BRITÂNIA, situado na Rua Padre Anchieta, n° 26, nesta cidade e comarca de São Vicente, correspondendo-lhe a fração ideal de 5,8722m² do terreno total. Imóvel objeto da matrícula de n° 125.772 junto ao Cartório de Registro de Imóveis de São Vicente/SP. Cadastrado pela Prefeitura Municipal de São Vicente sob o n° 13-00006-0008-00026-112. Segundo a AV. 17 da matrícula, o imóvel tem uma área construída de 56,1792m².

AVALIAÇÃO: A avaliação do bem atualizada para agosto/2025 é de R$ 233.646,31 (duzentos e trinta e três mil, seiscentos e quarenta e seis reais e trinta e um centavos).

ÔNUS DO IMÓVEL: R.19 – O imóvel objeto desta matrícula foi alienado fiduciariamente em favor da Caixa Econômica Federal. **AV. 20** – O imóvel objeto desta matrícula foi penhorado nos autos da Ação de Execução Civil, processo n° 1001377-77.2014.8.26.0590, em trâmite na 1° Vara Cível de São Vicente/SP, movida por Condomínio Edifício Britânia em face de Marlene Aparecida Ribeiro.

DAS CONDIÇÕES: O leilão será realizado exclusivamente por MEIO ELETRÔNICO, através do *website*, pelo qual serão captados os lances. Os interessados deverão cadastrar-se previamente no portar para poderem participar do leilão eletrônico, 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 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, 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 AÇÃO: Os débitos totalizam o valor de R$ 56.252,55 (cinquenta e seis mil, duzentos e cinquenta e dois reais e cinquenta e cinco centavos), atualizados até agosto/2025.

DÉBITOS DO IMÓVEL: Constam débitos relativos à IPTU, cujo n° de lançamento na Prefeitura Municipal de São Vicente é 13-00006-0008-00026-112, no valor de R$ 522.416,89 (quinhentos e vinte dois mil, quatrocentos e dezesseis reais e oitenta e nove centavos), atualizados até agosto/2025. Constam débitos relativos ao Contrato de Alienação Fiduciária com a Caixa Econômica Federal, no valor de R$ 361.920,55 (trezentos e sessenta e um mil, novecentos e vinte reais e cinquenta e cinco centavos), atualizados até março/2021.

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, haverá a sub-rogação sobre o preço da arrematação em relação aos débitos fiscais, contudo, 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 no escritório do Leiloeiro, situado na Rua Alexandre Herculano, n° 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