

Edital de 1º e 2º Leilão Eletrônico do bem e para intimação da Executada: **Mirian Paulet Waller Domingues**, CPF: 065.370.698-74, acerca dos leilões eletrônicos designados, expedidos nos autos da **Ação de Cobrança (em fase de Cumprimento de Sentença)**, proposta pelo Exequente: **Claudio Cheida Junior**, CPF: 080.474.248-07. **Processo nº 0002329-45.2023.8.26.0562. Processo Principal nº 1023888-12.2021.8.26.0562.**

O Dr. Raul Marcio Siqueira Junior, MM. Juiz de Direito da 1ª Vara Cível da Comarca de Santos/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 o **1º (primeiro) leilão terá início dia 03 (três) de fevereiro de 2026, às 15:00 horas e término no dia 06 (seis) de fevereiro de 2026, às 15:00 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 27 (vinte e sete) de fevereiro de 2026, às 15:00 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: O CONJUNTO SOB Nº 102, localizado no pavimento de cobertura do Edifício Lex Urbis, situado na Rua Amador Bueno nº 266 e nºs 59 e 65 da Rua Adhemar de Figueiredo Lira e Praça Dom Idílio José Soares, nºs 10, 15, 21, 26, 32, 38, 42 e 46, no perímetro urbano desta Comarca, contendo área útil de 59,26m², área comum de 44,10m², área total de 103,36m², correspondendo-lhe tanto no terreno como nas demais coisas de uso comum a fração ideal equivalente a 0,92875% do todo, confrontando pela frente por onde tem sua entrada, com o corredor de circulação do pavimento, do lado direito com o conjunto de nº 101, do lado esquerdo com o conjunto de nº 103 e nos fundos confrontam com a área de recuo da frente do edifício fronteira à Praça Dom Idílio José Soares. Conforme consta do Auto de Vistoria e Avaliação, de 12 (doze) de fevereiro de 2025, o imóvel contém uma única sala ampla e um banheiro. Apresenta infiltração na parede próxima à janela. O imóvel é integrado com o conjunto 103, do qual é separado por porta de vidro. Pintura e piso em bom estado de uso. Imóvel objeto da matrícula de nº 45.691 junto ao 1º Cartório de Registro de Imóveis de Santos/SP. Cadastrado pela Prefeitura Municipal de Santos sob nº 36.007.002.092.

AVALIAÇÃO: A avaliação do bem atualizada para novembro/2025 é de R\$ 233.613,12 (duzentos e trinta e três mil, seiscentos e treze reais e doze centavos).

ÔNUS DO IMÓVEL: **AV. 06** – Foi ordenado o arresto do imóvel objeto desta matrícula nos autos da ação de Execução Civil, processo nº 1020327-43.2022.8.26.0562, em trâmite na 11ª Vara Cível da Comarca de Santos/SP, movida por Gilson Simões em face de Mirian Paulet Waller Domingues. **AV. 07** – Foi ordenado o bloqueio cautelar do imóvel objeto desta matrícula nos autos da Ação de Procedimento Comum Cível – Indenização por Dano Material, processo nº 1009593-96.2023.8.26.0562, em trâmite na 9ª Vara Cível da Comarca de Santos/SP, movida por Leandro Conceição da Costa em face de Mirian Paulet Waller Domingues.

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 prestações, nos termos do artigo 895 do Código de Processo Civil, 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 **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 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 boleto bancário em favor do Leiloeiro, 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 ACÃO: Os débitos totalizam o valor de R\$ 108.299,26 (cento e oito mil, duzentos e noventa e nove reais e vinte e seis centavos), atualizados até o mês de outubro/2025.

DÉBITOS DO IMÓVEL: Constan débitos relativos à IPTU cujo número de lançamento na Prefeitura Municipal de Santos é 36.007.002.092, no valor de R\$ 13.875,65 (treze mil, oitocentos e setenta e cinco reais e sessenta e cinco centavos), atualizados até novembro/2025. Constan débitos condominiais relativos à unidade, no valor de R\$ 28.553,65 (vinte e oito mil, quinhentos e cinquenta e três reais e sessenta e cinco centavos), atualizados até agosto de 2025, cobrados no processo nº 1033651-32.2024.8.26.0562, em trâmite na 1ª Vara Cível de Santos/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.

O Arrematante arcará com os eventuais débitos pendentes que recaiam sobre o bem, exceto os decorrentes de débitos fiscais e tributários, que conforme o artigo 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional ficarão sub-rogados sobre o preço da arrematação.

Dos autos constam pendentes de julgamento: Agravo de Instrumento, processo nº 2360535-11.2025.8.26.0000, perante à 32ª Câmara de Direito Privado e Agravo Interno nº 1068558/2025 no Agravo em Recurso Especial – AREsp nº 3030123 / SP (2025/0324687-3), perante o Superior Tribunal de Justiça

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, 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. Santos, ____ de ____ de 2025. Eu, _____, Escrivão (ã) Diretor (a),

Dr. Raul Marcio Siqueira Junior
Juiz de Direito

