

**Edital de 1º e 2º Leilão Eletrônico de Imóvel e para intimação dos Executados: Lucio Alberto Bispo Trindade, CPF: 130.532.538-95 e Isabella da Luz Quirino, CPF: 197.546.668-30, bem como do credor fiduciário Banco Santander Brasil S.A., CNPJ: 90.400.888/0001-42, acerca dos leilões eletrônicos designados, expedido nos autos da Ação de Cobrança de Despesas de Condomínio (em fase de Cumprimento de Sentença), proposta pelo Exequente: Condomínio Edifício Montpellier, CNPJ: 66.505.504/0001-71. Processo nº 1001384-85.2016.8.26.0562.**

O Dr. Gustavo Antonio Pieroni Louzada, MM. Juiz de Direito da 3ª 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 nº 912), por meio do website: [www.alienajud.com.br](http://www.alienajud.com.br), levará a praça a venda e arrematação o bem abaixo descrito, sendo que o **1º (primeiro) leilão terá início dia 02 (dois) de março de 2026 às 15:00hs e término dia 05 (cinco) de março de 2026 às 15:00hs**, 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 dia 25 (vinte e cinco) de março de 2026 às 15:00hs**, 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 datas designadas, na hipótese de não serem localizadas para intimação pessoal.

**IMÓVEL: OS DIREITOS FIDUCIÁRIOS QUE OS EXECUTADOS POSSUEM SOBRE O APARTAMENTO TIPO-DUPLEX Nº 93**, localizado no 9º andar ou 10º pavimento e parte do 10º andar ou 11º pavimento do EDIFÍCIO “MONTPELLIER”, situado à Avenida dos Bancários nº 45, contendo no 9º andar ou 10º pavimento: dois dormitórios, uma suíte, sala, cozinha, banheiro, passagens, W.C. e quarto de empregada, área de serviço com tanque e escadaria de acesso ao 10º andar ou 11º pavimento que contém um terraço descoberto, confrontando na frente com o corredor de circulação do pavimento, por onde tem sua entrada, poço de iluminação e ventilação e apartamento tipo-duplex nº 94, de um lado com o mesmo apartamento tipo-duplex nº 94, do outro com o apartamento tipo-duplex nº 92 e nos fundos com o espaço da área de recuo lateral esquerda, tendo compreendido os dois pavimentos a área útil de 265,79 m<sup>2</sup>, área comum 46,37 m<sup>2</sup>, área total de 312,16 m<sup>2</sup>, pertencendo-lhe tanto no terreno como nas partes comuns uma fração ideal equivalente a 3,38% do todo; é de propriedade exclusiva do apartamento nº 93 e ao mesmo fica vinculado a garagem nº 23, localizada no sub-solo, com a área útil de 28,60 m<sup>2</sup>, confrontando na frente com a área de manobra de autos, por onde tem sua entrada, de um lado com a garagem nº 22, do outro com a garagem nº 24 e nos fundos com a parede lateral esquerda do pavimento; o terreno se acha descrito na respectiva especificação condonial. Imóvel objeto da matrícula de nº 38.161 junto ao 2º Cartório de Registro de Imóveis de Santos/SP. Cadastrado pela Prefeitura Municipal de Santos sob nº 89.015.035.043.

**AVALIAÇÃO DO IMÓVEL:** A avaliação do bem atualizada para janeiro/2026 é de R\$ 1.252.470,02 (um milhão, duzentos e cinquenta e dois mil, quatrocentos e setenta reais e dois centavos).

**ÔNUS DO IMÓVEL:** **R. 9** – O imóvel objeto desta matrícula foi alienado fiduciariamente em favor do Banco Santander Brasil S.A. **AV. 10** – Os direitos fiduciários sobre o imóvel objeto desta matrícula foram penhorados nos autos da Execução Civil, processo nº 1001384-85.2016.8.26.0562 em trâmite na 3ª Vara Cível da Comarca de Santos/SP, movida por Condomínio Edifício Montpellier em face de Lucio Alberto Bispo Trindade e outra. **AV. 11** – Os direitos fiduciários sobre o imóvel objeto matrícula foram penhorados nos autos da Ação de Execução Civil, processo nº 0004598-96.2019.8.26.0562 em trâmite na 4ª Vara Cível da Comarca de Santos/SP, movido por Instituto Piagetiano de Ensino S/S Ltda. – EPP em face de Lucio Alberto Bispo Trindade e outra.

**DAS CONDIÇÕES:** As praças serão realizadas exclusivamente por MEIO ELETRÔNICO, através do website, pelo qual serão captados os lances. Os interessados deverão cadastrar-se previamente no portal para poderem participar das praças eletrônicas, 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 boleto bancário 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 boleto bancário a ser efetivado 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 lanços imediatamente anteriores serão submetidos à apreciação do MM Juízo.

**DÉBITOS DESTA ACÃO:** Os débitos totalizam o valor de R\$ 550.719,42 (quinhentos e cinquenta mil, setecentos e dezenove reais e quarenta e dois centavos), atualizados até setembro/2025.

**DÉBITOS DO IMÓVEL:** Constanm débitos relativos à IPTU, cujo número de lançamento na Prefeitura Municipal de Santos é 89.015.035.043, no valor de R\$ 151.780,85 (cento e cinquenta e um mil, setecentos e oitenta reais e oitenta e cinco centavos), atualizados até janeiro/2026. Constanm débitos junto ao Banco Santander Brasil S.A. referente ao contrato de alienação fiduciária no valor de R\$ 158.651,27 (cento e cinquenta e oito mil, seiscentos e cinquenta e um reais e vinte e sete centavos), valores atualizados até dezembro/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 do § Único do artigo 130 do CTN, 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 débitos pendentes que recaiam sobre o bem, exceto os decorrentes de débitos fiscais e

tributários conforme o artigo 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional, e exceto débitos de condomínio (que possuem natureza *propter rem*), os quais ficam sub-rogados no preço da arrematação.

Dos autos não constam recursos ou causas 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, conj. 1.704, 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 2026. Eu, \_\_\_\_\_, Escrivão(ã) Diretor(a),

**Dr. Gustavo Antonio Pieroni Louzada**  
**Juiz de Direito**

