

Edital de 1º e 2º Leilão Eletrônico do Imóvel e para intimação da Executada: Flavia Maria dos Santos Alves, CPF: 162.382.888-09, bem como dos proprietários registrados Luiz Esequiel Amaro, CPF: 048.899.918-91 e sua esposa Maria de Lurdes da Silva Amaro, CPF: 048.899.918-91, acerca dos leilões eletrônicos designadas, expedida nos autos da Ação de Execução de Condomínio, proposta pelo Exequente: Condomínio Edifício São Vicente, CNPJ: 08.229.253/0001-43. Processo nº 1001902-07.2018.8.26.0562.

O Dr. Gustavo Alexandre da Câmara Leal Belluzzo, MM. Juiz de Direito da 8ª 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, levará a leilão para venda e arrematação o bem abaixo descrito, sendo que o primeiro **1º (primeiro) leilão terá início dia 26 (vinte e seis) de janeiro de 2026 às 13:00hs e término dia 29 (vinte e nove) de janeiro de 2026 às 13:00hs** 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 leilão que se encerrará no dia 19 (dezenove) de fevereiro de 2026, às 13:00 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 datas designadas, na hipótese de não serem localizadas para intimação pessoal.

IMÓVEL: OS DIREITOS SOBRE O APARTAMENTO Nº 33, contendo 2 dormitórios, sala, cozinha, banheiro e área de serviço, localizado no 3º andar ou 4º pavimento, do Bloco 02, com acesso pela Rua 2 e 3, correspondente ao Edifício São Vicente, do Condomínio Litoral Sul, integrante do Conjunto Habitacional “Parque Residencial Athiê Jorge Coury”, situado na Avenida Martins Fontes, nº 1051, no Bairro do Saboó, no perímetro urbano desta Comarca, tendo a área útil de 67,87m², área útil de 57,73m², área de uso comum de 10,14m² e a fração ideal no terreno de 0,263157894%, confrontando no sentido de quem do hall de circulação do andar olhar para a porta de entrada, com o hall de circulação, pelo lado esquerdo com o apartamento de final “4”, pelo lado direito e fundos com áreas comuns do condomínio, cabendo ao referido apartamento o direito de utilização de uma vaga descoberta para a guarda de um veículo de passeio em local indeterminado no estacionamento coletivo do condomínio. Imóvel objeto da matrícula de nº 33.263 junto ao 1º Cartório de Registro de Imóveis de Santos/SP. Cadastrado pela Prefeitura Municipal de Santos sob nº 23.019.204.000.

AVALIAÇÃO: A avaliação do bem atualizada para novembro/2025 é de R\$ 241.409,78 (duzentos e quarenta e um mil, quatrocentos e nove reais e setenta e oito centavos).

ÔNUS DO IMÓVEL: AV.05 – Consta existência da Ação de Execução de Título Extrajudicial – Despesas Condominiais, processo nº 1001902-07.2018.8.26.0562, movida por Condomínio Edifício São Vicente em face de Luiz Esequiel Amaro e Maria de Lurdes da Silva Amaro.

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 portar 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 poderá apresentar, até o início do primeiro leilão, proposta por valor não inferior ao da avaliação.

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 lanços imediatamente anteriores serão submetidos à apreciação do MM Juízo.

DÉBITOS DESTA AÇÃO: Os débitos totalizam o valor de R\$ 38.076,48 (trinta e oito mil, setenta e seis reais e quarenta e oito centavos), atualizados até maio/2025.

DÉBITOS DO IMÓVEL: Não constam débitos relativos à IPTU, atualizados até novembro/2025. Constanm débitos junto à SPU vinculado ao RIP nº 7071.0100267-19, no valor de R\$ 565,03 (quinhentos e sessenta e cinco reais e três centavos), atualizados até novembro/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.

O arrematante arcará com os débitos pendentes que recaiam sobre o bem, exceto os decorrentes de débito fiscais e tributários conforme artigo 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional, exceto os débitos de condomínio (que possuem natureza *propter rem*), os quais ficam sub-rogados no 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 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 2025. Eu, _____, Escrivão (ã) Diretor (a), subscrevi.

Dr. Gustavo Alexandre da Câmara Leal Belluzzo
Juiz de Direito