Edital de 1º e 2º Leilão Eletrônico de Imóvel e para intimação das partes e interessados

PROCESSO Nº:	1012068-93.2021.8.26.0562
VARA:	3ª Vara Cível da Comarca de Santos/SP
JUIZ:	Dr. Gustavo Antonio Pieroni Louzada
AÇÃO:	Execução de Título Extrajudicial
EXEQUENTE:	Condomínio Edifício Cristiane, CNPJ: 52.257.029/0001-57
EXECUTADAS:	Denise D´Aurea Tardeli, CPF: 032.504.598-44 Espólio de Alda Povoa Maraccini, CPF: 158.663.598-04 representado por seu inventariante Sergio Povoa Maraccini CPF: 212.448.188-60.

O(A) MM(a). Juiz(a) de Direito, 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 a venda e arrematação o bem abaixo descrito, sendo:

EVENTO	DATA E HORA	VALOR
1º Leilão (Valor de avaliação)	**Início:** 18/01/2027 às 14:00h até **Término:** 21/01/2027 às 14:00h	**R$ 480.000,00** (novembro/25), a ser atualizado até o mês do término do leilão
2º Leilão (Mínimo de 60%)	**Início:** 21/01/2027 às 14:00h **Término:** 11/02/2027 às 14:00h	**R$ 288.000,00** (novembro/25), a ser atualizado até o mês do término do leilão

O bem será entregue a quem der o maior lance, não sendo aceito lance inferior ao mínimo estabelecido no quadro acima. Pelo presente edital ficam intimadas as partes das designações supra, na hipótese de não serem localizadas para intimação pessoal.

DESCRIÇÃO DO BEM: O apartamento nº 409, localizado no 4º pavimento tipo do EDIFICIO CRISTIANE, a avenida Conselheiro Nébias, 651, na parte posterior (fundos) do bloco, lado esquerdo da construção, contendo: living, terraço, hall, dois dormitórios, banheiro social, cozinha e área de serviço, com a área bruta de 101,70 m2, área útil de 64,72 m2, área comum de 36,98 m2 e uma fração ideal no terreno e coisas de uso comum de 1,13% do todo descrito e caracterizado na especificação condominial, confrontando considerando-se o sentido de quem da área livre lateral esquerda da construção olha para o prédio, à frente com essa mesma área livre, à direita com o apartamento de final 7, poço de ventilação e hall de circulação do pavimento (por onde tem sua entrada), à esquerda com a área livre dos fundos da construção e nos fundos com o apartamento de final 10.

Matrícula	Nº 47.109 - 2º Cartório de Registro de Imóveis de Santos/SP
Contribuinte	Cadastrado na Prefeitura Municipal de Santos sob nº: 66.011.040.039

ÔNUS DO IMÓVEL CONSTANTE NA MATRÍCULA:

AV. 05	O imóvel foi penhorado nos autos da Ação de Execução Civil, processo nº 1008815-05.2018.8.26.0562, em trâmite na 12ª Vara Cível da Comarca de Santos/SP, movida por William Robert Figueira Junior em face de Denise

	D´Aurea Tardeli e Isabelle de Carvalho Cruz.
AV. 06	Consta o ajuizamento de Ação de Execução de Títulos Extrajudicial – Condomínio em Edifício, processo n.º 1012068-93.2021.8.26.0562 em trâmite perante a 3ª Vara Cível de Santos/SP, movida por Condomínio Edifício Cristiane em face de Denise D´Aurea Tardeli e Espólio de Alda Povoa Maraccini.
AV. 07	O imóvel foi penhorado nos autos da Ação de Execução Civil, processo nº 1012068-93.2021.8.26.0562, em trâmite na 3ª Vara Cível da Comarca de Santos/SP, movida por Condomínio Edifício Cristiane em face de Denise D´Aurea Tardeli e Espólio de Alda Povoa Maraccini.

DÉBITOS DESTA AÇÃO:
Os débitos totalizam o valor de R$ 127.084,61 (cento e vinte e sete mil, oitenta e quatro reais e e sessenta e um centavos), atualizados até o mês de agosto/2026.

DÉBITOS DO IMÓVEL:

IPTU – DÍVIDA ATIVA	R$ 31.114,97 (em novembro/2026)
IPTU - 2022	R$ 2.003,16 (em novembro/2026)
IPTU - 2023	R$ 2.239,82 (em novembro/2026)
IPTU - 2026	R$ 2.559,41 (em novembro/2026)
CONDOMINIAL	Débitos desta ação de R$ 127.084,61 (em novembro/2026)

CONFORME DECISÃO JUDICIAL CONSTANTE NOS AUTOS:
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 os débitos de condomínio (que possuem natureza *propter rem*), os quais ficam sub-rogados no preço da arrematação.

LEGISLAÇÃO APLICÁVEL:
- Nos termos do art. 1.499, VI, do Código Civil, a hipoteca extingue-se pela arrematação ou adjudicação, devendo para tanto o Credor Hipotecário ser intimado da referida alienação.
- Nos termos do art. 843 do Código de Processo Civil, tratando-se de penhora de bem indivisível, o equivalente à quota-parte do coproprietário ou do cônjuge alheio à execução recairá sobre o produto da alienação do bem. Reservada ao coproprietário ou ao cônjuge não executado a preferência na arrematação do bem em igualdade de condições.

DAS CONDIÇÕES: 1. Os leilões serão realizados exclusivamente por meio eletrônico, através do website www.alienajud.com.br, por onde serão recebidos os lances, devendo os interessados realizar cadastro prévio na plataforma, mediante fornecimento dos dados solicitados. **2.** 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. **3.** 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. **4.** 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. **5.** Todas as providências e despesas relativas à desocupação do imóvel, bem como à expedição da carta de arrematação, seu registro, pagamento do ITBI, imissão na posse e demais atos necessários, correrão por conta do arrematante, nos termos do art. 901 e art. 903 do Código de Processo Civil.

DO PAGAMENTO DO LANCE: O pagamento do lance vencedor será à vista, devendo o arrematante efetuar o depósito do preço no prazo improrrogável de até **24 (vinte e quatro) horas** após o encerramento da alienação judicial eletrônica, mediante depósito judicial em favor do Juízo expropriatório, sob pena de desfazimento da arrematação. O não pagamento do lance ou da comissão do leiloeiro no prazo estabelecido será comunicado ao MM. Juízo competente para adoção das medidas legais cabíveis, podendo, ainda, serem submetidos à apreciação judicial os lanços imediatamente subsequentes.

DA PROPOSTA PARCELADA: 1. Nos termos do art. 895 do Código de Processo Civil, o interessado em adquirir o bem penhorado em prestações, 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 **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. **2.** Nos termos do art. 895, § 7º, do Código de Processo Civil, a proposta de pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado. **3.** As propostas de compra serão recepcionadas e submetidas à apreciação do Juízo processante, caso o leilão se encerre negativo.

DA COMISSÃO DEVIDA AO LEILOEIRO: 1. A comissão do leiloeiro será de **5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação** e correrá por conta do arrematante ou adjudicante. **2.** O pagamento da comissão devida ao Leiloeiro deverá ser realizado 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 leiloeiro, sob pena de desfazimento da arrematação. **3.** Na hipótese de acordo ou remição após a realização da alienação, o leiloeiro fará jus à comissão, nos termos do art. 7º, §3º, da Resolução 236 do Conselho Nacional de Justiça.

Dos autos não constam causas ou recursos pendentes de julgamento.

Outras informações podem ser obtidas no website: www.alienajud.com.br. 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