



1ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO VICENTE – SP

EDITAL DE LEILÃO e de intimação do executado **CELSO ALVES** e interessado(s) **credora fiduciária CAIXA ECONÔMICA FEDERAL-CEF**. O (a) Dr. (a) **LEANDRO DE PAULA MARTINS CONSTANT**, MM.(a). Juiz (a) de Direito da 1ª Vara Cível da Comarca de São Vicente-SP, na forma da lei,

FAZ SABER, aos que o presente Edital de Leilão do(s) bem(ns), virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, que por este Juízo processam-se os autos da Ação de Execução de Título Extrajudicial – **Processo nº 1008178-62.2021.8.26.0590** - ajuizado por **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL SÃO VICENTE II** em face do(s) referido(s) executado(s) e que foi designada a venda do(s) bem(ns) descrito(s) abaixo, de acordo com as regras expostas a seguir:

DO LEILÃO: Os lances serão captados por MEIO ELETRÔNICO, através do portal GRUPO LANCE - www.grupolance.com.br, o **1º Leilão** terá início no dia **20/07/2026 às 00:00**, e terá encerramento no dia **23/07/2026 às 17:13** (ambas no horário de Brasília); não havendo lance superior ou igual ao valor de avaliação, seguir-se-á, sem interrupção, o **2º Leilão** que se estenderá em aberto para captação de lances e se encerrará em **25/08/2026 às 17:13 (ambas no horário de Brasília)**, sendo vendido os bem(ns) pelo maior lance ofertado, desde que igual ou acima de **70% do valor de avaliação atualizada**.

CONDIÇÕES DE VENDA: Os bem(ns) será(ão) vendido(s) no estado de conservação em que se encontram, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas.

DO CONDUTOR DO LEILÃO: O Leilão será conduzido pelo leiloeiro **DANIEL MELO CRUZ, JUCESP Nº 1125**, leiloeiro pelo Sistema **GRUPO LANCE** - www.grupolance.com.br, devidamente habilitado neste E. Tribunal.

DÉBITOS: Constan débitos dos autos/condomínio no valor de **R\$ 25.656,07 (jul/25-fls.374-375)**. Constan débitos de dívida ativa no valor de **R\$ 14.365,07 (jul/25-fls.376-378)**. Na forma do parágrafo único do art. 130 do CTN, 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 PAGAMENTOS: O arrematante deverá efetuar o pagamento do preço do bem arrematado, no prazo de até 24 horas após o encerramento do leilão através de guia de depósito judicial que será emitida e enviada por esse Leiloeiro através de e-mail em favor do Juízo responsável. O arrematante também deverá efetuar o pagamento da COMISSÃO no importe de 5% (cinco por cento) sobre o preço de arrematação ao Leiloeiro através de depósito judicial vinculado a estes autos. A comissão devida ao Leiloeiro não está incluída no valor do lance e não será devolvida, salvo se a arrematação for desfeita por determinação judicial ou por razões alheias à vontade do arrematante.

DO PARCELAMENTO: Os interessados poderão ofertar proposta de pagamento parcelada através do portal **GRUPO LANCE** - www.grupolance.com.br nos termos do art. 895 do Código de Processo Civil. Em qualquer hipótese a oferta de pagamento deverá ser de pelo menos 25% do valor do lance à vista e o restante parcelado em até 30 (trinta) meses. A proposta de pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre a proposta de pagamento parcelado.

COPROPRIETÁRIOS: Na existência de mais proprietário(s) do(s) bem(ns) penhorado(s), as regras para a venda judicial serão regidas pelo Código de Processo Civil, nos exatos

grupolance.com.br - 3003-0577 - contato@grupolance.com.br





termos do artigo 843, § 1º e 2º.

DESOCUPAÇÃO: Correrão por conta do arrematante as despesas e custos relativos à desmontagem, remoção, transporte e transparência patrimonial dos bens arrematados.

DO INADIMPLEMENTO: O LANCE É IRRETRATÁVEL, não será permitida a desistência. De acordo com o artigo 358 do Código Penal: impedir, perturbar ou fraudar arrematação judicial; afastar ou procurar afastar concorrente ou licitante, por meio de violência, grave ameaça, fraude ou oferecimento de vantagem: Pena - detenção de dois meses a um ano, ou multa, além da pena correspondente à violência. Neste caso, o participante estará sujeito à responsabilização civil e criminal.

SUSTAÇÃO POR REMIÇÃO DA EXECUÇÃO/ACORDO: Se o(s) executado(s), após a apresentação do edital, pagar a dívida ou realizar acordo antes de alienado(s) o(s) bem(ns), ficará(ão) obrigado(s) a arcar com o ressarcimento de todas as despesas, devidamente comprovadas nos autos, especialmente, mas não limitando, a comissão 2,5% sobre o valor de avaliação do(s) bem(ns) ao Leiloeiro/Gestora, nos termos do art. 7º, § 3º da Resolução do CNJ 236/2016. O ressarcimento será devido somente pelo executado, com possibilidade de penhora do mesmo bem levado a praça, caso não seja pago o percentual devido.

DA PUBLICAÇÃO: A publicação deste edital supre eventual insucesso das notificações pessoais e dos respectivos patronos.

AUTO DE ARREMATAÇÃO: Assinado o auto pelo juiz, pelo arrematante e pelo leiloeiro, a arrematação será considerada perfeita, acabada e irretratável, ainda que venham a ser julgados procedentes os embargos do executado ou a ação autônoma de que trata o § 4º deste artigo, assegurada a possibilidade de reparação pelos prejuízos sofridos (Art. 903, CPC/15). O auto de arrematação será assinado após a comprovação efetiva de pagamento integral do valor da arrematação e comissão, ante expressa orientação do artigo 20 do Provimento CSM 1625/2009. Em caso de inadimplência, deve ser observado o procedimento previsto no artigo 21 do mesmo Provimento.

RELAÇÃO DE BEM(NS):

LOTE 1:

DESCRIÇÃO: DIREITOS DECORRENTES DO CONTRATO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DO APARTAMENTO Nº 43, localizado no 4º pavimento do Bloco 17 (dezessete) do Condomínio Residencial São Vicente II, situado à Rua Antônio Victor Lopes, nº 573, em Samaritá, nesta cidade e comarca de São Vicente, com a área privativa de 46,350m², área comum total de 5,23164m² e área total construída de 51,581640m², correspondendo-lhe uma fração ideal 55,145m², equivalente a 0,262398% na totalidade do terreno. **Cadastro Municipal sob o nº 71.09003-1726-00573-339 (AV.03). Matriculado no CRI de São Vicente sob o nº 145.484.**

DESCRIÇÃO COMERCIAL: Direitos do Apto., a.p 46,350m², a.t 51,581640m², Bairro Samaritá, São Vicente-SP.

LOCALIZAÇÃO DO BEM: R. Antônio Victor Lopes, 573, apto. 43, Bairro Samaritá, São Vicente-SP.

ÔNUS DO BEM: R.5 ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA em favor da CAIXA ECONÔMICA FEDERAL-CEF.

VALOR MÉDIO DA AVALIAÇÃO DO BEM: R\$ 142.666,67 (cento e quarenta e dois mil, seiscentos e sessenta e seis reais e sessenta e sete centavos) para mai/2024 (conf.fls.290-293).





ATUALIZAÇÃO DO VALOR MÉDIO DA AVALIAÇÃO DO BEM: R\$ 156.824,28 (cento e cinquenta e seis mil, oitocentos e vinte e quatro reais, e vinte e oito centavos) para mai/2026 - que será atualizado conforme tabela prática monetária do TJ/SP.

Presumem-se intimadas as partes por este edital, quando não se realizar efetivamente no endereço constante dos autos, de acordo com o Art. 274, § único, do CPC. Nos termos do Art. 889, § único, do CPC, caso o(s) executado(s), cônjuges e terceiros interessados não sejam encontrados, intimados ou cientificados por qualquer razão das datas das praças, valerá o presente como EDITAL DE INTIMAÇÃO DE HASTA PÚBLICA. E, para que produza seus fins efeito de direito, será o presente edital, por extrato, afixado no átrio fórum no local de costume.

Leandro de Paula Martins Constant

MM^a. Juiz(a) de Direito da 1^a Vara Cível da Comarca de São Vicente-SP.

