



3ª Vara Cível da Comarca de São Vicente/SP

Editais de 1ª e 2ª HASTA PÚBLICA e de intimação do executado Paulo Roberto de Faria, sua cónyuge Jessica Barbosa Gomes dos Santos e o credor Caixa Econômica Federal. Dr. Thiago Gonçalves Alvarez, MM. Juiz de Direito da 3ª Vara Cível da Comarca de São Vicente/SP, na forma da lei,

FAZ SABER, aos que o presente Edital de 1ª e 2ª praça do bem imóvel, virem ou dele conhecimento tiverem e possa interessar que por este Juízo processam-se os autos do **Execução de Título Extrajudicial – proc. 1011349-95.2019.8.26.0590 – que Engempre Construtora e Incorporadora Ltda move em face de Paulo Roberto de Faria**, que foi designada a venda do bem descrito abaixo, de acordo com as regras: **DA PRAÇA** – Os lances serão captados por **MEIO ELETRÔNICO, através do Portal www.lecapeleiloes.com.br**, a **1ª PRAÇA terá início no dia 25/09/2026 as 16:00h, com encerramento no dia 28/09/2026 as 16:00h**, entregando-o a quem mais oferecer valor igual ou superior ao da avaliação judicial. Caso não haja licitantes, fica desde já designada a **2ª PRAÇA com início em 28/09/2026 as 16:01h, e encerramento dia 20/10/2026 as 16:00h**, sendo vendido o bem pelo valor mínimo de 50% da avaliação judicial. **CONDIÇÕES DE VENDA** - O imóvel será vendido no estado em que se encontra. As fotos e a descrição detalhada do imóvel a ser apreçoado estão disponíveis no site do gestor. **DA VISITAÇÃO** – As visitas deverão ser agendadas via e-mail contato@lecape.com.br. **DO CONDUTOR DA PRAÇA** – A praça será conduzida pelo leiloeiro oficial Leonardo de Campos Penin (habilitado pelo TJ). **DO PAGAMENTO** – O arrematante deverá efetuar os pagamentos do preço do bem arrematado e da comissão de 5% sobre o preço a título de comissão ao leiloeiro, no prazo de 24 horas após o encerramento da praça através de guia de depósito judicial em favor do juízo responsável, ambas enviadas por e-mail pelo Gestor. A comissão devida não está inclusa no valor do lance e não será devolvida, salvo se a arrematação for desfeita por determinação judicial, por razões alheias a vontade do arrematante, deduzidas as despesas ocorridas. O não pagamento do preço do bem arrematado e da comissão do leiloeiro, no prazo estipulado, configura desistência da arrematação. Neste caso, o arrematante será impedido de participar de novos leilões judiciais (art. 897, CPC), e obrigado a pagar o valor da comissão do leiloeiro. **DA DESOCUPAÇÃO** – ficará a ônus do arrematante o procedimento para desocupação do imóvel, caso o mesmo esteja ocupado. **RELAÇÃO DOS BENS** –

- Os Direitos Fiduciários sobre a Residência nº 2, localizado no 1º pavimento do Conjunto Residencial nº 765 da Avenida Prefeito Prestes Maia, no loteamento Cidade Náutica de São Vicente, na cidade de São Vicente, com entrada pela área de recuo lateral esquerda do conjunto, de quem da rua olha para o imóvel, através do hall de acesso as residências nºs 1 a 5, possui a área privativa coberta de 40,62 metros quadrados, área comum coberta de 2,58 metros quadrados, área construída total de 43,20 metros quadrados, área de terreno de uso comum de 17,81 metros quadrados, área de terreno de uso exclusivo de 10,95 metros quadrados, correspondendo-lhe no terreno e nas demais partes de uso comum, uma fração ideal de 10,3952%, equivalente a 28,76 avos do terreno. Confronta pela frente, de quem da residência olha para a área de recuo fronteira a Avenida Prefeitura Prestes Maia, com área de recuo fronteira do prédio com frente para a Avenida Prefeito Prestes Maia, pelo lado direito com a área de recuo lateral esquerda do prédio, pelo lado esquerdo com a área de recuo lateral direita do prédio, e pelos fundos confronta com a residência nº 3 e com o hall e escadarias de acesso ao 2º pavimento. Cadastrado na PMSV sob nº 36-00547-2217-00765-002. Matrícula 142918 do CRI São Vicente. **VALOR DA AVALIAÇÃO: R\$ 109.244,20** (cento e nove mil, duzentos e quarenta e quatro reais e vinte centavos) (08/2026). **DOS DÉBITOS:** Débito desta ação: **R\$ 111.559,42** (cento e onze mil quinhentos e cinquenta e nove reais e quarenta e dois centavos) (evento 660 - 08/2026). Consta débito de IPTU junto Prefeitura Municipal de São Vicente no valor de **R\$ 32.813,39** (Trinta e dois mil, oitocentos e treze reais e trinta e nove centavos) (evento 545 - 01/2026). O arrematante se sub-rogará na posição contratual do executado perante a credora fiduciária (Caixa Econômica Federal), assumindo a responsabilidade pelo pagamento do saldo devedor remanescente do contrato de alienação fiduciária, o qual, em novembro/2025, perfazia o montante de **R\$ 101.499,38** (cento e um mil, quatrocentos e noventa e nove reais e trinta e oito centavos), valor este sujeito à atualização e encargos contratuais até a data da efetiva quitação ou assunção da dívida. (evento 528). Conforme determinado no evento 637: *“Eventual débito condominial em aberto incidente sobre a unidade, ainda que não quantificado e ainda que vencido antes da arrematação, será de responsabilidade do arrematante, que nele se sub-rogará, nos termos do art. 1.345 do CC e da jurisprudência do C. STJ (REsp 2.197.699/SP), sem prejuízo da eventual sub-rogação dos ônus reais no respectivo preço, na forma do art. 908, § 1º, do CP.”*. 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, os quais ficam sub-rogados no preço da arrematação. Cabe ao interessado a verificação da existência de demais débitos incidentes sobre o imóvel. Não consta nos autos ônus, recurso ou causa pendente de julgamento sobre o bem imóvel penhorado até a presente data. **ÔNUS:** Consta na Av. 4 e Av 5 a existência e penhora desta ação; consta na Av. 6 a consolidação da propriedade do imóvel em nome da Caixa Econômica Federal. O interessado na arrematação, na forma parcelada, deverá realizar a proposta por escrito à gestora (proposta esta que deverá ser assinalada e confirmada diretamente no site da gestora),

nos termos do artigo 895 do Código de Processo Civil, devendo as propostas serem apresentadas antes do término de cada praça respeitado o pagamento de pelo menos 25% (vinte e cinco por cento) do valor do lance à vista e o restante parcelado no máximo em 12 (doze) meses, sendo o indexador de correção monetária o índice utilizado pelo Tribunal de Justiça de São Paulo, garantido por hipoteca do próprio bem pelo prazo ofertado pelo arrematante (no site). Nos termos do artigo 889 parágrafo único do Novo Código de Processo Civil, o(s) executado(s), cônjuges ou terceiros 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, efeitos e direitos, será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei. São Vicente, 27 de agosto de 2026.