



2ª. Vara Cível da Comarca de São Vicente /SP

EDITAL DE 1ª E 2ª PRAÇAS e de intimação do executado **MANOEL ENEAS DA SILVA**, brasileiro, maior, solteiro, aposentado, portador da cédula de identidade RG nº.3.641.987-4 SSP/SP e inscrito no CPF/MF sob o nº.525.343.248-53. A **Dra. THAIS CRISTINA MONTEIRO COSTA NAMBA**, Mma. Juíza de Direito da 2ª. Vara Cível da Comarca de São Vicente/SP, na forma da lei, **FAZ SABER**, aos que o presente edital de 1ª. e 2ª. Praças do bem imóvel, virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, que por esse juízo processam-se os autos nº.1009877-20.2023.8.26.0590, referente a **Ação de Execução de Título Extrajudicial**, ajuizada por **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO GUARAÚ I**, em face de **MANOEL ENEAS DA SILVA**, tendo sido designada a alienação dos direitos do bem imóvel, proveniente da Matrícula Imobiliária nº. 29.988 do Cartório de Registro de Imóveis de São Vicente/SP descrito abaixo, nos termos das regras expostas a seguir:

DO IMÓVEL: “O APARTAMENTO Nº.802, situado no oitavo andar ou nono pavimento do EDIFÍCIO GUARAÚ, bloco I, na Rua Martim Afonso, nº. 167, nesta cidade e comarca de São Vicente, contendo: sala-dormitório, cozinha, banheiro e área de serviço, com frente para o corredor de acesso e confronta de um lado com o apartamento de final 1; de outro lado com o apartamento de final 3 e pelos fundos com a área de recuo de fundos do edifício, com a área total de 36,934m², sendo sua fração ideal no terreno equivalente a 5,735 metros quadrados.” Cadastrado na Prefeitura Municipal de São Vicente/SP sob o nº. 11-00028-0007-00167-182.



DO BEM: o imóvel será vendido no estado em que se encontra.

DA PUBLICAÇÃO DO EDITAL: O edital será publicado na rede mundial de computadores, no *website*: www.octavioleiloes.com.br, em consonância com o disposto no Art. 887, §2º, do Código de Processo Civil, inclusive as fotos (se houver) e a descrição detalhada do imóvel a ser apregoado.

DA VISITAÇÃO: As visitas deverão ser agendadas através do e-mail: contato@octavioleiloes.com.br

DAS PRAÇAS: A 1ª Praça terá início no dia 14 de setembro de 2026, às 15h. Não havendo lance superior ou igual ao da avaliação nos 3 (três) dias seguintes, seguir-se-á, sem interrupção, a 2ª Praça, que se estenderá por vinte dias, encerrando-se dia 07 de outubro de 2026, às 15h.

DO CONDUTOR DA PRAÇA: A praça será conduzida pelo Leiloeiro Oficial Sr. Octavio de Azevedo Marques da Rocha e Silva, matriculado na Junta Comercial do Estado de São Paulo – JUCESP nº 985.

DO VALOR MÍNIMO DA VENDA DO BEM: Na primeira praça o valor mínimo para a alienação do bem será o valor da avaliação judicial. Já na segunda praça, o valor mínimo para a alienação do bem, corresponderá a 60% (sessenta por cento) do valor da avaliação judicial.

DOS LANCES: Os lances poderão ser ofertados pela internet, através do portal www.octavioleiloes.com.br.

DOS DÉBITOS: O valor do débito do executado na presente ação é de R\$ 52.551,39 (Cinquenta e dois mil, quinhentos e cinquenta e um reais e trinta e nove centavos), atualizado até abril de 2026, que deverá ser atualizado até 5 (cinco) dias antes da 1ª Praça. Débitos referentes ao Imposto Predial Urbano



e demais taxas serão sub-rogados no valor da arrematação, nos termos do Art. 130, caput e parágrafo único do Código Tributário Nacional. Constanter débitos de IPTU no valor de R\$ 29.864,54 (Vinte e nove mil, oitocentos e sessenta e quatro reais e cinquenta e quatro centavos) para junho de 2025. Cabe aos interessados realizar pesquisa e consulta diretamente aos órgãos competentes, a fim de confirmar o valor de eventuais débitos.

DA COMISSÃO: O arrematante deverá pagar a OCTAVIOLEILÕES gestor judicial, a título de comissão, o valor correspondente a 5% (cinco por cento) sobre o preço de arrematação do imóvel. A comissão devida à OCTAVIOLEILÕES gestor judicial não está incluída no valor do lance e não será devolvida ao arrematante em nenhuma hipótese, salvo se a arrematação for cancelada por determinação judicial ou por razões alheias a vontade do arrematante, deduzidas das despesas incorridas.

DO PAGAMENTO DA COMISSÃO: O pagamento da comissão da OCTAVIOLEILÕES gestor judicial deverá ser realizado em até 24h (vinte e quatro horas) a contar do encerramento da praça, através de guia de depósito judicial que será enviada por e-mail. Todas as regras e condições do leilão estão disponíveis no portal www.octavioleiloes.com.br.

DO PAGAMENTO PARCELADO: Os interessados poderão apresentar proposta de pagamento parcelado, encaminhando as pretensas condições, por escrito para o e-mail contato@octavioleiloes.com.br, nos termos do Art. 895, inciso I e II do Código de Processo Civil. A apresentação de proposta não suspende o leilão (Art. 895, §6º, do Código de Processo Civil) e o pagamento do lance a vista sempre prevalecerá sobre o parcelado, ainda que mais vultoso (Art. 895, §7º, do Código de Processo Civil).



DA INTIMAÇÃO: Caso seja necessária a intimação pessoal dos executados, e esta não se efetive no endereço constante nos autos, considerar-se-á a intimação feita pelo edital, nos termos do Art. 274, parágrafo único do CPC. A publicação deste edital supre eventual insucesso nas intimações pessoais dos executados e de seus respectivos patronos.

VALOR DA AVALIAÇÃO: R\$ 188.930,85 (Cento e oitenta e oito mil novecentos e trinta reais e oitenta e cinco centavos) atualizado para julho/2026.

Outras informações podem ser obtidas no portal www.octavioleiloes.com.br, ou, ainda, solicitadas pessoalmente no escritório do gestor judicial, situado na Rua Amador Bueno, nº 26, conjunto 21/22, em Santos/SP.

E que para que produza seus efeitos de direito, será o presente edital, afixado publicado na forma da lei. São Vicente, ____ de _____ de 2026. Eu, _____, Escrivã (o) Diretor (a), subscrevi.

Dra. THAIS CRISTINA MONTEIRO COSTA NAMBA

Juíza de Direito