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

PROCESSO Nº:	1008808-26.2018.8.26.0590
VARA:	1ª Vara Cível da Comarca de São Vicente/SP
JUIZ:	Dr. Leandro de Paula Martins Constant
AÇÃO:	Ação de Execução de Título Extrajudicial
EXEQUENTE:	Condomínio Residencial Villagio do Jockey, CNPJ: 19.433.845/0001-07
EXECUTADO:	Laudo de Almeida, CPF: 219.521.128-85
CREDOR FIDUCIÁRIO:	Caixa Econômica Federal, CNPJ: 00.360.305/0001-04;
TERCEIRO:	União Federal

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:** 02/02/2027 às 14:00h **Término:** 05/02/2027 às 14:00h	**R$ 174.550,00** (fevereiro/25), a ser atualizado até o mês do término do leilão
2º Leilão (Mínimo de 60%)	**Início:** 05/02/2027 às 14:01h **Término:** 25/02/2027 às 14:00h	**R$ 104.730,00** (fevereiro/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: Os Direitos sobre o APARTAMENTO Nº 73, localizado no 7º pavimento do Bloco II, do Conjunto "Residencial Villagio do Jóckey", situado na AVENIDA SENADOR SALGADO FILHO, nº 1050, na VILA JOCKEY CLUB, nesta cidade e comarca de São Vicente, com a área útil de 50,780m^2, área comum de 49,162m^2, perfazendo uma área total de 99,942m^2, correspondendo-lhes no terreno e nas demais coisas de uso comum do condomínio, a fração ideal de 0,5547% do todo, cabendo a cada uma dessas unidades o direito ao uso de uma vaga de garagem em local indeterminado no estacionamento coletivo, situado no pavimento térreo, para um automóvel de passeio de pequeno ou médio porte. Imóvel objeto da matrícula de nº 139.802 junto ao Cartório de Registro de Imóveis de São Vicente/SP. Cadastrado pela Prefeitura Municipal de São Vicente sob o nº 37-05576-0537-01050-115. Cadastrado pelo RIP sob o nº 7121.0103139-20.

Matrícula	Nº 139.802 - Cartório de Registro de Imóveis de São Vicente/SP.
Contribuinte	Cadastrado na Prefeitura Municipal de São Vicente sob nº: 37-05576-0537-01050-115.
SPU	Cadastrado pelo RIP n.º 7121.0103139-20.

ÔNUS DO IMÓVEL CONSTANTE NA MATRÍCULA:

R. 6	O imóvel objeto desta matrícula foi alienado fiduciariamente em favor da Caixa Econômica Federal – CEF.

DÉBITOS DESTA AÇÃO:
Os débitos totalizam o valor de R$ 25.711,15 (vinte e cinco mil, setecentos e onze reais e quinze centavos), atualizados até o mês de setembro/2026.

DÉBITOS DO IMÓVEL:

IPTU – DÍVIDA ATIVA	R$ 23.828,39 (em novembro/2026)
IPTU – ANO 2026	R$ 2.861,30 (em novembro/2026)
SPU	R$ 194,71 (em novembro/2026)
ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA	R$ 118.023,23 (em junho/2026)

CONFORME DECISÃO JUDICIAL (EVENTO 302):

Nos termos dos § único do artigo 130 do Código Tributário Nacional, os débitos tributários de caráter *propter rem* a incidirem sobre o imóvel ficarão sub-rogados sobre o preço da arrematação.

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.

LEGISLAÇÃO APLICÁVEL:
- Conforme Tema 1.134 do STJ, o arrematante não é responsável pelos débitos de IPTU anteriores à arrematação, nos termos do art. 130, parágrafo único, do CTN, os quais se sub-rogam sobre o preço da arrematação.
- 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. **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 depósito judicial em favor do Juízo expropriatório, 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.

RECURSOS OU CAUSA PENDENTES DE JULGAMENTO:
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.

São Vicente, _____ de _____de 2026. Eu, _____, Escrivão (ã) Diretor (a),

Dr. Leandro de Paula Martins Constant
Juiz de Direito