

LEILÃO JUDICIAL - EDITAL DE 1ª E 2ª PRAÇA DE LEILÃO E DE INTIMAÇÃO

Edital de 1ª e 2ª Praça de leilão de direitos sobre bem imóvel e de intimação da executada **ADRIANA DE ALCANTARA SANTOS, CPF 367.829.538-03**, demais interessados PREFEITURA MUNICIPAL DE ITANHAÉM, CNPJ 46.578.498/0001-75, CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, CNPJ 00.360.305/0001-04, e a quem mais possa interessar, expedido nos autos do **EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL (DESPESAS CONDOMINIAIS), Processo nº 1001665-46.2022.8.26.0266, movido por RESIDENCIAL DOS PÁSSAROS - CONDOMÍNIO DAS ANDORINHAS CNPJ 26.288.497/0001-89.**

O Dr. Fernando de Lima Luiz, MM. Juiz de Direito da 3ª Vara do Foro de Itanhaém, do Estado de São Paulo, na forma da lei, nos termos do Art. 881, § 1º, CPC, FAZ SABER que levará a leilão os direitos do bem imóvel abaixo descrito, através do sítio de leilões *on-line* Leilão Net, hospedado na rede mundial de computadores (internet) em <https://www.leilaonet.com.br>, e que será conduzido pelo Leiloeiro e Auxiliar da Justiça, Sr. Leonardo Vieira Amaral, JUCESP nº 1010, de acordo com as regras expostas a seguir:

DOS LEILÕES: O 1º leilão terá início no dia 16/11/2026 às 16:00h e se encerrará no dia 18/11/2026 às 16:00h, onde somente serão aceitos lances iguais ou superiores ao valor da avaliação; não havendo oferta, seguir-se-á sem interrupção o 2º leilão, que terá início no dia 18/11/2026 às 16h01min e se encerrará no dia 18/12/2026 às 16:00h, (horários de Brasília/DF).

DA IMPOSSIBILIDADE DE FINALIZAÇÃO NO PRAZO PREVISTO: Caso seja identificada ocorrência técnica que impeça a regular finalização do leilão, o seu encerramento será automaticamente prorrogado para o primeiro dia útil subsequente, no mesmo horário estabelecido neste edital, independentemente de nova publicação, nos termos do art. 900 do CPC. Permanecerão válidos todos os lances já ofertados, sendo a continuidade da disputa restrita aos usuários previamente habilitados.

DAS CONDIÇÕES DE VENDA: O bem será vendido em caráter *ad corpus* e no estado e conservação em que se encontra, sendo considerado arrematante aquele que der lance igual ou superior ao valor da avaliação em primeiro leilão; ou aquele que der lance de valor igual ou superior a 60% (sessenta por cento) do valor da avaliação em segundo leilão. Não havendo propostas para pagamento à vista, o interessado em adquirir o bem em prestações, deverá apresentar proposta por escrito, antes do início de cada leilão, com sinal não inferior a 25% (vinte e cinco por cento) do valor da proposta, e o saldo (restante) em até 12 (doze) meses, indicando, ainda, o prazo, a modalidade, o indexador de correção monetária e as condições de pagamento do saldo, garantido por caução idônea, por hipoteca do próprio bem, prevalecendo sempre a proposta de maior valor, que estarão sujeitas à conferência do leiloeiro e posteriormente apresentada nos autos para apreciação pelo MM. Juízo da causa. No caso de atraso no pagamento de qualquer das prestações, incidirá multa de dez por cento sobre a soma da parcela inadimplida com as parcelas vincendas. O inadimplemento autoriza o exequente a pedir a resolução da arrematação ou promover, em face do arrematante, a execução do valor devido, devendo ambos os pedidos serem formulados nos autos da execução em que se deu a arrematação. A apresentação de proposta não suspende o leilão. **A arrematação nos termos do Art. 895, CPC, será apreciada pelo juízo somente quando não houver lance(s) para pagamento à vista no portal do Leiloeiro.**

DA RESPONSABILIDADE DO ARREMATANTE: O bem será alienado no estado de conservação em que se encontra, sendo a verificação de documental, de gravames, de credores e de área de responsabilidade do arrematante, que será responsável pela eventual regularização que se faça necessária. Os atos necessários para a expedição de carta de arrematação, registro, ITBI, imissão na posse e demais providências serão de responsabilidade do arrematante (Art. 901, “caput”, § 1º e § 2º e Art. 903 do NCPC). Em caso de inadimplemento, tal informação será encaminhada ao MM. Juízo competente para a aplicação das medidas legais cabíveis.

DAS CONDIÇÕES DE PAGAMENTO (ARREMATÇÃO E COMISSÃO): O arrematante deverá pagar o valor do lance, mais 5% (cinco por cento) a título de comissão do Leiloeiro, calculado sobre o valor da arrematação, diretamente ao Leiloeiro (Art. 7º da Resolução 236/2016 do CNJ c/c Art. 24, Parágrafo Único do Decreto 21.981/1932). O pagamento do valor da arrematação e da comissão devem ser realizados em até 24hs (vinte e quatro horas) a contar do encerramento do leilão, através de G.D.J. em favor do juízo (arrematação) e de depósito (comissão) na c/c nº 15.929-9, Ag: 6472, Banco Itaú. A comissão não será devolvida em nenhuma hipótese, salvo se a arrematação for desfeita por determinação judicial e deduzidas as despesas incorridas.

DA RESPONSABILIDADE SOBRE O LANCE: Salvo as situações previstas no art. 903 do CPC, em hipótese alguma será permitida a desistência da arrematação. O caso de não pagamento do valor do bem arrematado, e da comissão devida ao leiloeiro no prazo estipulado, pode configurar fraude em leilão (artigo 358 do Código Penal). Neste caso, o participante responderá civil e criminalmente, ficando ainda obrigado a pagar a comissão de 5% (cinco por cento) do lance ofertado em favor do leiloeiro oficial, a título de multa.

DA REMIÇÃO OU ACORDO: Se a executada, após apresentação do Edital em cartório, pagar a dívida ou firmar acordo antes de adjudicado(s) ou alienado(s) o(s) bem(ns), deverá a executada pagar as despesas do leiloeiro a título de ressarcimento, independentemente de comprovação, nos termos do artigo 40 do Decreto-Lei 21981/32.

DAS INTIMAÇÕES: Se, por qualquer motivo, a intimação da executada, quando for necessária, não se realizar efetivamente no endereço constante dos autos, incidirá a disposição do art. 889, parágrafo único, do CPC e, em reforço, considerar-se-á a intimação feita pelo presente edital.

DOS DÉBITOS: Os débitos que recaem sobre o bem, especialmente os de natureza os de natureza *propter rem* e tributária, serão sub-rogados sobre o respectivo preço da arrematação, nos termos do art. 908, § 1º, do n. CPC, bem como do art. 130, “caput” e parágrafo único, do CTN. Portanto, o arrematante recebe o bem livre de tais débitos anteriores ao leilão. Já eventual débito decorrente de hipoteca será extinto com a arrematação, nada sendo devido pelo arrematante, nos termos do Art. 1.499, VI, do Código Civil.

DESCRIÇÃO DO BEM: Lote (1): Os direitos sobre o imóvel matriculado sob o nº 236.479, do Cartório de Registro de Imóveis de Itanhaém/SP. “O apartamento nº 21, situado no Bloco 3 do RESIDENCIAL DOS PÁSSAROS – CONDOMÍNIO DAS ANDORINHAS, no município de Itanhaém, composto de estar, circulação, dois dormitórios, banheiro, cozinha e área de serviço, com área privativa coberta de 47,860m², área comum coberta de 9,129m² e área total de 56,989m², correspondendo-lhe no terreno e demais coisas de uso comum a fração ideal de 0,0138890 do todo, confrontando pela frente, para quem entra na unidade, tendo a escada a sua direita, com o hall e apartamento 24, confrontando pelo lado direito com o apartamento nº 22, pelo lado esquerdo com área comum do condomínio e pelos fundos com área comum do condomínio.,

cabendo-lhe o direito ao uso de uma vaga de garagem para um automóvel de pequeno ou médio porte, em local determinado por sorteio, no estacionamento coletivo situado no pavimento térreo. **Contribuinte nº 097.050.001.0029.140933.**

AVALIAÇÃO DO BEM: R\$ 90.000,00 (noventa mil reais. Maio/2025), que será atualizado até a data do efetivo leilão.

DÉBITOS IPTU/CONTRIBUIÇÃO DE MELHORIAS/T.R.S.D: R\$ 17.827,78 (dezessete mil, oitocentos e vinte e sete reais e setenta e oito centavos. Setembro/2026). Será atualizado até a data do efetivo leilão.

DÉBITOS EXEQUENDO: R\$ 16.328,57 (dezesseis mil, trezentos e vinte e oito reais e cinquenta e sete centavos. Dezembro/2024). Será atualizado até a data do efetivo leilão.

DÉBITOS CEF: Nada Consta – Contrato/Imóvel Quitado.

ÔNUS: Nada consta.

Todas as fotos, regras e condições estão disponíveis no portal do Leiloeiro em: <https://www.leilaonet.com.br>. A publicação deste edital supre eventual insucesso nas notificações pessoais e dos respectivos patronos.

Será o presente edital, por extrato, afixado nas dependências do fórum em local de costume, publicado no portal do leiloeiro, com base no artigo 887, § 2º, do Código de Processo Civil e vinculado no portal de publicações de editais de leilões judiciais PUBLICJUD (<http://www.publicjud.com.br>).

Para fins de determinação do preço vil, esclarece-se, desde logo, que por tal é compreendido aquele inferior a 60% do valor da avaliação, nos termos do art. 891, parágrafo único do NCP.

NADA MAIS.

Dado e passado nesta cidade, Itanhaém, 29 de setembro de 2026.

Eu, _____, Escrevente, digitei.

Eu, _____, Escrivã(o), subscrevi.

Dr. Fernando de Lima Luiz
Juiz de Direito