

1ª Vara Cível do Foro da Comarca de Santos/SP

EDITAL DE 1º E 2º LEILÃO e de intimação **do executado CLAUDINEI LAURINDO ALVES (Depositário)**, inscrito no CPF/MF sob nº 124.869.608-56; **bem como das coproprietárias CLEONICE BALTAZAR LEITE**, inscrita no CPF/MF sob o nº 194.109.308-63; **JULIANA SABINO ALVES**, inscrita no CPF/MF sob o nº 313.883.238-50; bem como dos proprietários e promitentes vendedores: **TERCIO FERREIRA DO AMARAL**, e sua mulher **MATHILDE FRANCO DO AMARAL**; **LUIZ RENATO FERREIRA DO AMARAL**, e sua mulher **MARIA BERNARDETTE FONTOURA DO AMARAL**; **THEREZA FERREIRA DO AMARAL ALMEIDA**, e seu marido **LUIZ CAMPOS DE ALMEIDA**; **HILDA FERREIRA DO AMARAL ODILON FERREIRA DO AMARAL**, e sua mulher **JULIETA LONGO PREZIA FERREIRA DO AMARAL**; **SYLVIO FERREIRA DO AMARAL**, e sua mulher **MARIA DE LOURDES ALMEIDA CAMPOS DO AMARAL**; **RUTH FERREIRA DO AMARAL SAMPAIO**; **MARIA CANDIDA FERREIRA DO AMARAL**; e seus cônjuges, se casadas forem; da promitente compradora/cedente **H.S. CAIUBY COMERCIAL E CONSTRUTORA S/A**; dos cessionários/cedentes **WILSON ANTONIO MARANGON**, inscrito no CPF/MF sob o nº 065.785.198-15, e sua mulher **ELIZABETH SALLOWICZ**, inscrita no CPF/MF sob o nº 388.057.828-15; dos cessionários/cedentes **AUGUSTO ANTONIO ARANTES**, inscrito no CPF/MF sob o nº 374.939.818-68, e sua mulher **MARIA DE FATIMA DE SOUZA ARANTES**; da cessionária/cedente **MARIA ROSA LEMMO DE OLIVEIRA SANTOS**, inscrita no CPF/MF sob o nº 329.461.988-04, e seu marido **HENRIQUE CEZAR DE OLIVEIRA SANTOS**, inscrito no CPF/MF sob o nº 005.558.355.53; do cessionário **WALDEMAR ALVES (Espólio)**, inscrito no CPF/MF sob o nº 054.682.568-00, e seus herdeiros **CLEONICE BALTAZAR LEITE**, inscrita no CPF/MF sob o nº 194.109.308-63, e **JULIANA SABINO ALVES**, inscrita no CPF/MF sob o nº 313.883.238-50.

O Dr. Raul Marcio Siqueira Junior, MM. Juiz de Direito da 1ª Vara Cível do Foro da Comarca de Santos/SP, na forma da lei, **FAZ SABER**, aos que o presente Edital de 1º e 2º Leilão do bem imóvel, virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, que por este Juízo processam-se os autos da **Ação de Execução de Título Extrajudicial** ajuizada por **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO UBATUBA ITAU** em face de **CLAUDINEI LAURINDO ALVES - Processo nº 1026481-14.2021.8.26.0562**, e que foi designada a venda do bem descrito abaixo, de acordo com as regras expostas a seguir:

DO IMÓVEL - O imóvel será vendido em caráter "AD CORPUS" e no estado em que se encontra, sem garantia, constituindo ônus da parte interessada verificar suas condições antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas.

DA PUBLICAÇÃO DO EDITAL - O edital será publicado na rede mundial de computadores, no sítio do gestor www.megaleiloes.com.br, em conformidade com o disposto no art. 887, § 2º, do Código de Processo Civil, inclusive as fotos e a descrição detalhada do imóvel a ser apregoado, e, será afixado em local de costume e publicado em jornal de grande circulação, em conformidade com o disposto no art. 887, § 3º do Código de Processo Civil.

DA VISITAÇÃO - Os interessados em vistoriar o bem deverão enviar solicitação por escrito ao e-mail visitacao@megaleiloes.com.br. Cumpre esclarecer que cabe ao responsável pela guarda do bem autorizar o ingresso dos interessados, sendo que a visitação nem sempre será possível, pois alguns bens estão em posse do executado. Independente da realização da visita, a arrematação será por conta e risco do interessado.

DO LEILÃO - O Leilão será realizada por **MEIO ELETRÔNICO**, através do Portal www.megaleiloes.com.br, o **1º Leilão** terá início no **dia 29/09/2026 às 16:00 h** e se encerrará **dia 02/10/2026 às 16:00 h**, onde somente serão aceitos lances iguais ou superiores ao valor da avaliação; não havendo lance igual ou superior ao valor da avaliação, seguir-se-á sem interrupção o **2º Leilão**, que terá início no **dia 02/10/2026 às 16:01 h** e

se encerrará no **dia 23/10/2026 às 16:00 h**, onde serão aceitos lances com no mínimo 50% (cinquenta por cento) do valor da avaliação.

DO CONDUTOR DO LEILÃO - O Leilão será conduzido pelo Leiloeiro Oficial Sr. Fernando José Cerello Gonçalves Pereira, matriculado na Junta Comercial do Estado de São Paulo - JUCESP sob o nº 844.

DO VALOR MÍNIMO DE VENDA DO BEM - No **2º Leilão**, o valor mínimo para a venda do bem corresponderá a **50% (cinquenta por cento)** do valor da avaliação judicial, que será atualizada até a data da alienação judicial.

DOS LANCES - Os lances poderão ser ofertados pela Internet, através do Portal www.megaleiloes.com.br.

DOS DÉBITOS - Eventuais ônus sobre o imóvel correrão por conta do arrematante, exceto eventuais débitos de IPTU e demais taxas e impostos que serão sub-rogados no valor da arrematação nos termos do art. 130, "caput" e parágrafo único, do CTN.

DO PAGAMENTO - O arrematante deverá efetuar o pagamento do preço do bem arrematado, no prazo de até 24h (vinte e quatro horas) após o encerramento do leilão através de guia de depósito judicial em favor do Juízo responsável, sob pena de se desfazer a arrematação.

DA PROPOSTA - Os interessados na aquisição do bem de forma parcelada, deverão apresentar proposta enviando de forma detalhada sua intenção no e-mail proposta@megaleiloes.com.br (Art. 895, I e II, CPC). As referidas propostas serão apresentadas ao M.M Juízo respectivo, caso o leilão se encerre negativo. No entanto caso o leilão se encerre positivo, as propostas apresentadas serão desconsideradas, vez que o pagamento à vista prevalece sob o pagamento parcelado. Em resumo o interessado em adquirir o bem realizando o pagamento à vista, deve confirmar o lance em leilão, já aquele que tem a intenção de realizar o pagamento de forma parcelada, deve enviar sua proposta por e-mail, ficando ciente das referidas condições do Artigo 895§ 7º, CPC. Por fim, a apresentação de proposta não suspende o leilão (Art. 895, § 6º, CPC), devendo o mesmo ser analisado pelo M.M Juízo respectivo que decidirá pela opção mais vantajosa para a resolução da lide.

PENALIDADES PELO DESCUMPRIMENTO DAS PROPOSTAS - Em caso de atraso no pagamento de qualquer das prestações, incidirá multa de 10% 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 (Art. 895, § 4º e 5º do CPC).

DA COMISSÃO - O arrematante deverá pagar ao Leiloeiro, a título de comissão, o valor correspondente a **5% (cinco por cento)** sobre o preço de arrematação do imóvel. O pagamento deverá ser realizado em até 24h (vinte e quatro horas) a contar do encerramento do leilão, através de boleto, que será enviada por e-mail. A comissão devida ao Leiloeiro não está incluída no valor do lance e não será devolvida ao arrematante em nenhuma hipótese, salvo se a arrematação for desfeita por determinação judicial ou por razões alheias à vontade do arrematante e, deduzidas as despesas incorridas.

DA REMIÇÃO: Na hipótese de acordo ou remição após a realização da alienação, o Leiloeiro fará jus a comissão no percentual determinado neste edital sobre o valor da arrematação, conforme Artigo nº 7º, §3º da Resolução nº 236 do CNJ.

Todas as regras e condições do Leilão estão disponíveis no Portal www.megaleiloes.com.br, no CPC e Resolução nº 236 do CNJ. Por qualquer motivo caso a intimação pessoal do executado não se realizar por meio de seus advogados ou pelo endereço

constante dos autos, será intimado através do próprio edital de leilão nos termos do art. 889, I, do CPC.

RELAÇÃO DO BEM: DIREITOS QUE O EXECUTADO POSSUI SOBRE O IMÓVEL DA MATRÍCULA Nº 20.947 DO 3º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SANTOS/SP - IMÓVEL: O Apartamento nº 1.414, situado no 14º andar ou 15º pavimento do Edifício Itaú, localizado na ala dos fundos do prédio, voltada para o mar, integrante do condomínio denominado Conjunto Ubatuba, à Av. Presidente Wilson nºs. 1.955/1.989, contendo: vestíbulo de entrada, sala, um dormitório, terraço voltado para o mar, banheiro e cozinha, com a área total de 72,16 m2, sendo 48,96 m2 de área útil e 23,20 m2 de área comum, confrontando na frente com o corredor de circulação do respectivo andar, onde tem sua entrada, com o poço de um dos elevadores e com o apartamento 1.413, de um lado com o espaço vazio da área ocupada pelo cinema, de outro lado com o espaço vazio da área de recuo lateral direita do prédio, e nos fundos com o espaço vazio da área de recuo do prédio, intermediária entre os dois edifícios, correspondendo-lhe uma fração ideal de 12,458m2 ou 0,3956% no terreno do prédio, e, na mesma proporção, as demais coisas de uso comum. **Consta na Av.09 desta matrícula** a penhora exequenda dos direitos sobre o imóvel desta matrícula, sendo nomeado depositário o executado. **Consta Penhora** no Rosto destes Autos oriunda da 4ª Vara Cível do Foro Regional VII – Itaquera, da Capital/SP, extraída do Processo nº 1104489-28.2024.8.26.0100, sobre eventuais créditos em favor de CLAUDINEI LAURINDO ALVES.

Contribuinte nº 63.009.006.061 (conf. Av.04). Consta no site da Prefeitura de Santos/SP débitos inscritos na Dívida Ativa no valor de R\$ 22.931,21.

Valor da Avaliação do Imóvel: R\$ 280.000,00 (duzentos e oitenta mil reais) para dezembro de 2023, que será atualizado até a data da alienação conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP.

Débito desta ação no valor de R\$ 33.867,96 (31/01/2026).

Santos, 10 de agosto de 2026.

Eu, _____, diretora/escrivã, conferi e subscrevi.

Dr. Raul Marcio Siqueira Junior
Juiz de Direito