

9ª Vara Cível do Foro da Comarca de Santos/SP

EDITAL DE 1º E 2º LEILÃO e de intimação do executado e depositário **BORIS DIAS CUSTODIO**, inscrito no CPF/MF sob o nº 090.024.088-11; **bem como seu cônjuge, se casado for; e do interessado CONDOMINIO EDIFÍCIO DOURADINHO**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 52.257.458/0001-24.

A Dra. Rejane Rodrigues Lage, MM. Juíza de Direito da 9ª 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 **LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA** em face de **BORIS DIAS CUSTODIO - Processo nº 1020436-28.2020.8.26.0562 – Controle nº 900/2020**, 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 Leiloeiro www.megaleiloes.com.br, em conformidade com o disposto no art. 887, § 2º, do CPC, inclusive as fotos e a descrição detalhada do imóvel a ser apregoado.

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 visita não 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 realizado por **MEIO ELETRÔNICO**, através do Portal www.megaleiloes.com.br, o **1º Leilão** terá início no **dia 19/10/2026 às 14:30 h** e se encerrará **dia 22/10/2026 às 14:30 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 22/10/2026 às 14:31 h** e se encerrará no **dia 12/11/2026 às 14:30 h**, onde serão aceitos lances com no mínimo 60% (sessenta por cento) do valor da avaliação atualizada.

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 **60% (sessenta por cento)** do valor da avaliação judicial, que será atualizada até a data da alienação judicial atualizada.

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

DOS DÉBITOS - O arrematante arcará com eventuais débitos pendentes que recaiam sobre o bem, exceto os decorrentes de débitos fiscais e tributários conforme o art. 130, parágrafo único do Código Tributário Nacional. Os débitos condominiais, por sua vez, possuem natureza *propter rem*. Assim, eventual insuficiência do produto da arrematação para a integral satisfação do débito condominial objeto da presente execução não importará quitação ou exoneração do saldo remanescente, que permanecerá vinculado à unidade e será de responsabilidade do arrematante/adquirente. Ao participar do certame, o interessado declara-se prévia e

inequivocamente ciente dessa condição e da responsabilidade pelo pagamento de eventual saldo condominial que não venha a ser satisfeito com o produto da arrematação.

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 guia de depósito judicial 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: MATRÍCULA Nº 31.615 DO 3º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE SANTOS/SP - IMÓVEL: O apartamento nº 02, localizado no pavimento térreo do Bloco "A" do CONDOMINIO DOURADINHO, que recebeu o número 63 da rua Alagoas, com entrada pela área lateral esquerda de quem olha para o prédio, contendo dois quartos, sala, banheiro, cozinha, quarto de empregada, área de serviço e W.C., com a área total de 85,4905 m2, inclusive o depósito para autos, sendo 76,9397 m2, de Área útil, confrontando pela frente com o apartamento nº 4 e com o hall, pelos fundos e lado esquerdo com as áreas descobertas do prédio e pelo lado direito com a garagem coletiva, cabendo-lhe uma parte ideal correspondente a 43,3424 avos no terreno sobre o qual se assenta o edifício. **Consta na Av.20 desta matrícula** a penhora exequenda do imóvel desta matrícula, sendo nomeado depositário o executado.

Contribuinte nº 65.026.029.001. Consta no site da Prefeitura de São Paulo/SP débitos inscritos na Dívida Ativa no valor de R\$ 44.904,07, e débitos de IPTU para o exercício atual no valor de R\$ 2.152,48 (31/08/2026).

Valor da Avaliação do Imóvel: R\$ 400.000,00 (quatrocentos mil reais) para outubro de 2025, que será atualizado até a data da alienação, conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP.

Débito desta ação às fls.851 no valor de R\$ 152.024,79 (agosto/2026).

Consta às fls. 682/689 e 781 dos autos contrato de celebração de acordo de sub-rogação entre Leverage Companhia Securitizadora e o executado, sendo retificado o polo ativo da ação para constar como exequente Leverage Companhia Securitizadora. Consta ainda, que eventuais débitos condominiais posteriores em favor do Condomínio não serão suscetíveis de execução no presente feito, em razão da sub-rogação operada, não mais figurando como credora nestes autos, de modo que eventual cobrança superveniente deve ser processada em autos próprios.

Santos, 03 de setembro de 2026.

Eu, _____, diretora/diretor, conferi.

Dra. Rejane Rodrigues Lage
Juíza de Direito