

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

EDITAL DE 1º E 2º LEILÃO e de intimação dos executados **Espólio de REGINA CELIA ANASTACIO VENANCIO CONDE; LUIZ VENANCIO CONDE**, por si e como representante do Espólio, inscrito no CPF/MF sob nº 730.525.828-87; **RODOLFO ANASTÁCIO VENÂNCIO CONDE**, inscrito no CPF/MF sob nº 390.276.988-21; e **ANDRÉ LUIZ VENANCIO CONDE**, inscrito no CPF/MF sob nº 162.407.418-92; **bem como da credora fiduciária CEF - CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 00.360.305/0001-04.

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 MARIANA** em face do **Espólio de REGINA CELIA ANASTACIO VENANCIO CONDE e outros - Processo nº 1033875-04.2023.8.26.0562**, 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 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 realizada por **MEIO ELETRÔNICO**, através do Portal www.megaleiloes.com.br, o **1º Leilão** terá início no **dia 11/08/2026 às 15:00 h** e se encerrará **dia 14/08/2026 às 15:00 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 14/08/2026 às 15:01 h** e se encerrará no **dia 04/09/2026 às 15:00h**, 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 - Os débitos de IPTU e demais taxas e impostos serão sub-rogados no valor da arrematação nos termos do Art. 130, "caput" e parágrafo único, do CTN, bem como os débitos de condomínio (*propter rem*) que também serão sub-rogados no preço da arrematação, conforme Art. 908, § 1º, do CPC.

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 SOBRE O IMÓVEL DA MATRÍCULA Nº 24.963 DO 3º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SANTOS/SP - IMÓVEL: O Apartamento nº 204, localizado no 2º andar ou 4º pavimento do Edifício Mariana, situado a Avenida Senador Pinheiro Machado nº 709, localizado considerando-se o sentido quem da Av. Senador Pinheiro Machado olha para o prédio, no interior do bloco, lado direito da construção, com a área bruta de 108,27m², área útil de 72,12m², área comum de 36,15m², (nesta incluída a área correspondente a uma vaga para auto no estacionamento coletivo do edifício), correspondente a uma fração ideal de 1,24%, contendo: living, terraço, hall, 2 dormitórios, banheiro social, cozinha, área de serviço, e WC de empregada e confronta, considerando-se o sentido de quem da área livre lateral direta (considerada a via pública) olha para o prédio, a frente com essa mesma área livre, a direita com o apartamento nº 206, a esquerda com o apartamento nº 201, e nos fundos com o hall de circulação do pavimento por onde tem sua entrada, poço de ventilação e apartamento nº 206. **Consta na Av.21 desta matrícula** que o imóvel desta matrícula foi alienado fiduciariamente à CAIXA ECONÔMICA FEDERAL – CEF. **Consta na Av.22**

desta matrícula a penhora exequenda dos direitos sobre o imóvel desta matrícula, sendo nomeada depositária REGINA CELIA ANASTACIO VENANCIO CONDE. **Consta na Av.23 desta matrícula** que nos autos da ação de Execução Civil, Processo nº 1016107-31.2024.8.26.0562, em trâmite na 12ª Vara Cível de Santos/SP, requerida por ANDREA PINTO AMARAL CORREA contra LUIZ VENANCIO CONDE e outros, foi penhorado 50% dos direitos sobre o imóvel desta matrícula, sendo nomeado depositário LUIZ VENANCIO CONDE.

Contribuinte nº 54.050.020.014. Consta no site da Prefeitura de Santos/SP débitos inscritos na Dívida Ativa no valor de R\$ 10.747,77 e débitos de IPTU para o exercício atual no valor de R\$ 989,40 (06/07/2026).

Consta as fls. 255 dos autos o saldo devedor da garantia fiduciária no valor de R\$ 54.614,45 (13/06/2025).

Valor da Avaliação do Imóvel: R\$ 430.000,00 (quatrocentos e trinta mil reais) para dezembro de 2025, que será atualizado até a data da alienação conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP.

Débito desta ação no valor de R\$ 18.218,08 (junho/2026).

Santos, 15 de julho de 2026.

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

Dr. Raul Marcio Siqueira Junior
Juiz de Direito