

6ª Vara Cível do Foro da Comarca de São Vicente/SP

EDITAL DE 1º E 2º LEILÃO e de intimação da executada e depositária **SONIA APARECIDA DA NOBREGA**, inscrita no CPF/MF sob o nº 070.011.868-30; **bem como das cedentes ROBERTA DOS SANTOS COLLAÇO**, inscrita no CPF/MF sob o nº 316.537.648-48; e **MARIA MAGNA DANTAS**, inscrita no CPF/MF sob o nº 109.173.008-31; **dos titulares do domínio MARCOS ROGÉRIO RUFFO DE OLIVEIRA**, inscrito no CPF/MF sob o nº 097.744.798-74; e **sua mulher SELMA ROSA FERNANDES DE OLIVEIRA**, inscrita no CPF/MF sob o nº 136.041.908-00; **do credor hipotecário CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 00.360.305/0001-04; e **do interessado CONDOMÍNIO EDIFÍCIO PRESIDENTE**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 68.018.639/0001-38.

O Dr. Artur Martinho de Oliveira Júnior, MM. Juiz de Direito da 6ª Vara Cível do Foro da Comarca de São Vicente/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 PRESIDENTE** em face de **SONIA APARECIDA DA NOBREGA - Processo nº 1008757-15.2018.8.26.0590**, 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 26/10/2026 às 11:00 h** e se encerrará **dia 29/10/2026 às 11:00 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 29/10/2026 às 11:01 h** e se encerrará no **dia 18/11/2026 às 11:00 h**, onde serão aceitos lances com no mínimo 70% (setenta 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 **70% (setenta 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 CTN, bem como os débitos de condomínio (*propter rem*) que também serão sub-rogados no preço da arrematação, conforme Art. 908, § 1º, do CPC, em caso de eventual insuficiência do

produto da arrematação para satisfação dos débitos incidentes sobre o imóvel tem como consequência inafastável a continuidade da execução contra a executada (conf.fl.s.757 e 764/765).

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 com 30% do valor da avaliação de entrada e saldo em até 30 vezes 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 (conf.fl.s.718).

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: DIREITOS POSSESSÓRIOS DA MATRÍCULA Nº 118.256 DO 1º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE SÃO VICENTE/SP - IMÓVEL: O apartamento nº 802, tipo 02, localizado no 8º andar ou 10º pavimento do Edifício Presidente, situado à Avenida Presidente Wilson, nº 802, nesta cidade e comarca de São Vicente, com a área útil de 26,79m2, área comum de 12,13m2, área total construída de 38,92m2 e a fração ideal de terreno de 4,082m2 ou 4.082/1312.202 avos do todo. **Consta no R.11 desta matrícula** que o imóvel desta matrícula foi dado em hipoteca a CAIXA ECONÔMICA FEDERAL – CEF. Consta às fls.649/685 dos autos, que o contrato de hipoteca se encontra quitado.

Contribuinte nº 15.00070.0102.00802.253. Consta no site da Prefeitura de São Vicente/SP que não há débitos inscritos na Dívida Ativa e há débitos de IPTU, para o exercício atual e 2025 no valor total de R\$ 3.492,98 (20/01/2026).

Valor da Avaliação do Imóvel: R\$ 144.780,82 (cento e quarenta e quatro mil setecentos e oitenta reais e oitenta e dois centavos) para julho de 2022, que será atualizado até a data da alienação, conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP.

OBSERVAÇÃO: Consta às fls.51/53 dos autos, o instrumento particular de venda e comprar com sub-rogação de ônus firmado entre ROBERTA DOS SANTOS COLLAÇO e MARIA MAGNA DANTAS (cedentes) e SONIA APARECIDA DA NOBREGA (cessionária).

Débito desta ação no valor de R\$ 166.602,42 (março/2026).

São Vicente, 11 de setembro de 2026.

Eu, _____, diretora/diretor, conferi.

Dr. Artur Martinho de Oliveira Júnior
Juiz de Direito