

Edital de 1º e 2º **LEILÃO JUDICIAL ELETRÔNICO** e de intimação de **EVANIR COUTINHO USSIER**, inscrito no CPF/MF sob o nº 880.914.578-04, **ELIANE SANTOS DA SILVA**, inscrita no CPF/MF sob o nº 257.866.208-83, e a quem mais possam interessar, extraídas dos autos da **Execução de Título Extrajudicial – Despesas Condominiais**, autos nº **1003792-44.2019.8.26.0562**, movida por **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL AROEIRA**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 68.012.780/0001-23.

O Dr. **RODRIGO GARCIA MARTINEZ**, MM. Juiz da 12ª Vara Cível da Comarca de Santos/SP, na forma da lei, **FAZ SABER** a todos quantos o presente edital virem ou dele tiverem conhecimento, que, com fundamento no artigo 879 e seguintes do CPC, e Provimento CSM nº 1625/09 do TJ/SP, através da leiloeira pública oficial **THAIS SPAGOLLA FERNANDES**, JUCESP nº 926, levará a público leilão de venda e arrematação, por meio da plataforma eletrônica da **1,2,3 LEILÕES** (www.123leiloes.com.br), o imóvel abaixo descrito nas seguintes datas:

1ª PRAÇA com início em 14/07/2025 às 15h e término no dia 17/07/2025 às 15h, não havendo lances superiores à avaliação, terá início imediatamente a **2ª PRAÇA com término no dia 06/08/2025 às 15h**, ocasião em que o bem será arrematado pelo maior lance, **não sendo aceito lance inferior a 50% (cinquenta por cento) do valor de avaliação atualizado, observando-se o previsto no artigo 843, § 2º do CPC.**

IMÓVEL: O APARTAMENTO Nº 112, localizado no 11º e 12º andares tipo (pavimento duplex) do Condomínio Residencial Aroeira, à Rua Anália Franco, nº 62, contendo: três dormitórios, sendo um tipo suíte com banheiro, lavabo, banheiro, sala de estar e jantar, estar íntimo, copa, cozinha, terraço, despensa, rouparia, quarto e banheiro de empregada e área de serviços e escada de acesso ao andar cobertura, que contém: um dormitório do tipo suíte, com banheiro e closet, sala de estar, dois terraços, lavabo, piscina deck de madeira, confrontando pela frente com o apartamento duplex nº 111, hall e elevador de serviço e escadaria, pela direita com a área de recuo lateral direita, pela esquerda com a área de recuo lateral esquerda, e pelos fundos com a área de recuo dos fundos, contendo a área privativa de 323,34



ms2., a área comum de 191,92 ms2., totalizando a área real construída de 515,26 ms2., correspondendo-lhe uma fração ideal de 8,50% do terreno e demais coisas de uso e propriedade comuns do condomínio. São de propriedade exclusiva do apartamento 112 e ao mesmo vinculadas, as VAGAS PARA ESTACIONAMENTO DE AUTOS ns 40, 41 e 42, situadas no andar térreo, com as seguintes confrontações: VAGA Nº 40, confronta pela frente com a vaga de nº 41, pela direita com a vaga de nº 43, pela esquerda com a vaga de nº 37 e pelos fundos com a área de recuo lateral esquerda do prédio; VAGA Nº 41, confronta pela frente com a vaga de nº 42, pela direita com a vaga de nº 44, pela esquerda com a vaga de nº 38 e pelos fundos com a vaga de nº 40; e VAGA Nº 42, confronta pela frente com a área de recuo lateral direita do prédio, pela direita com a vaga de nº 45, pela esquerda com a vaga de nº 39 e pelos fundos com a vaga de nº 41.

De acordo com o laudo de avaliação, o imóvel possui 3 dormitórios, sendo uma suíte, banheiro social, lavabo, sala de estar, sala de jantar, varanda nas salas, copa, cozinha, área de serviços, quarto e banheiro de serviços.

No piso superior, o imóvel possui salão, sala de TV, lavabo, escritório/estúdio, academia, varanda com churrasqueira e piscina.

O condomínio possui salão gourmet, salão de festas e jogos, e academia.

Endereço onde está situado o imóvel: Rua Dona Anália Franco, nº 62, Aparecida, Santos/SP, CEP: 11040-070.

Imóvel matriculado sob nº 54.105 no 2º Cartório de Registro de Imóveis de Santos – SP.

Número de Inscrição Cadastral (IPTU): 77.019.034.022.

ÔNUS: Consta na Av. 10 da matrícula, a penhora exequenda.

Dos autos não consta recurso ou causa pendente de julgamento.



DOS ÔNUS HIPOTECÁRIOS: A hipoteca extingue-se com a arrematação, assim, nada será devido pelo arrematante ao credor hipotecário (artigo 1.499, inciso VI, do Código Civil).

QUOTA-PARTE DO(S) COPROPRIETÁRIO(S) E/OU CÔNJUGE: Conforme disposto no artigo 843 do CPC, tratando-se de penhora em bem indivisível, o equivalente à quota-parte do coproprietário ou do cônjuge alheio à execução recairá sobre o produto da alienação, é reservada ao coproprietário ou ao cônjuge não executado a preferência na arrematação do bem em igualdade de condições e não será levada a efeito expropriação por preço inferior ao da avaliação na qual o valor auferido seja incapaz de garantir, ao coproprietário ou ao cônjuge alheio à execução, o correspondente à sua quota-parte calculado sobre o valor da avaliação.

VALOR do bem atualizado para **maio/2025: R\$ 3.071.930,85 (três milhões, setenta e um mil, novecentos e trinta reais e oitenta e cinco centavos).**

DÉBITOS DO IMÓVEL: Referido imóvel **não possui débitos** de IPTU junto a Municipalidade de Santos, conforme Certidão Negativa emitida em 07/05/2025.

Referido imóvel **possui débitos condominiais** junto ao CONDOMÍNIO RESIDENCIAL AROEIRA no valor de **R\$ 279.365,46 (duzentos e setenta e nove mil, trezentos e sessenta e cinco reais e quarenta e seis centavos)**, atualizado até 07/05/2025, conforme extrato de débitos, **e serão suportados pelo produto da arrematação.**

Os débitos mencionados são meramente informativos, nos termos dos artigos 886, inciso VI e 903, §5º, inciso I, ambos do CPC, cabendo ao interessado a sua conferência, de forma que o leiloeiro e o R. Juízo são isentos de qualquer responsabilidade em caso de eventual divergência encontrada e/ou apurada.

Eventuais ônus sobre o imóvel correrão por conta do arrematante, exceto débitos de IPTU, taxas e impostos que serão sub-rogados no valor da arrematação nos termos do artigo 130, “caput” e parágrafo único, do Código Tributário Nacional.



DOS PAGAMENTOS: O arrematante deverá efetuar o pagamento integral do lance, bem como a comissão do Gestor de 5% sobre o valor da arrematação, no prazo máximo de 24 (vinte e quatro) horas a contar do encerramento do leilão, através de guia de depósito judicial do Banco Brasil em favor do juízo, ou conforme orientações enviadas pelo gestor por e-mail logo após a arrematação. Decorridos o prazo sem que arrematante tenha realizado o depósito, o gestor declarará o segundo lançador como vencedor do certame, sem prejuízo da aplicação da sanção prevista no artigo 897 do NCPC, e penalidade prevista no artigo 358 do Código Penal, tal informação será encaminhada ao R. Juízo competente para a aplicação das medidas legais cabíveis. A comissão do gestor não está inclusa no valor do lance e não será devolvida, salvo em caso de decisão judicial.

PARCELAMENTO: O interessado em adquirir o bem penhorado em prestações poderá apresentar, por escrito: até o início do primeiro leilão, proposta de aquisição do bem por valor não inferior ao da avaliação; até o início do segundo leilão, proposta de aquisição do bem por valor que não seja inferior a 50% (cinquenta por cento) do valor da avaliação atualizado, observando-se o previsto no artigo 843, § 2º do CPC. A proposta conterá, em qualquer hipótese, oferta de pagamento de pelo menos vinte e cinco por cento do valor do lance à vista e o restante parcelado em até 30 (trinta) meses, garantido por caução idônea, quando se tratar de móveis, e por hipoteca do próprio bem, quando se tratar de imóveis, sendo que a proposta de pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado. As propostas para aquisição em prestações indicarão o prazo, a modalidade, o indexador de correção monetária e as condições de pagamento do saldo. 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 (artigo 895 e seguintes, do Novo CPC). No caso de parcelamento a comissão do gestor deverá ser paga à vista, aplicam-se as demais regras do NCPC.

REMIÇÃO DA EXECUÇÃO e ACORDO: Em caso de remição ou acordo, a comissão de 2,5% sobre o valor da avaliação corrigida do imóvel será devida ao gestor.



DAS CONDIÇÕES: O imóvel será vendido em caráter "ad corpus", sendo que as áreas mencionadas são meramente enunciativas e repetitivas das dimensões constantes do registro imobiliário, não sendo cabível qualquer pleito com relação ao cancelamento da arrematação, abatimento de preço ou complemento de área, por eventual divergência entre o que constar da descrição do imóvel e a realidade existente. O arrematante adquire o imóvel no estado de conservação em que se encontra e declara que tem pleno conhecimento de suas instalações, nada tendo a reclamar quanto a eventual vício, ainda que oculto, ou defeito decorrente de uso, a qualquer título e a qualquer tempo, assumindo a responsabilidade pela eventual regularização que se fizer necessária. Todas as providências e despesas necessárias à desocupação do imóvel, efetiva imissão na posse, atos atinentes à transferência de propriedade, baixa de gravames, regularização de áreas entre outras, correrão por conta do arrematante.

DO LEILÃO: O leilão será realizado por MEIO ELETRÔNICO, através do portal www.123leiloes.com.br.

COMO PARTICIPAR: O interessado em participar da alienação judicial eletrônica deverá se cadastrar previamente no site www.123leiloes.com.br. Durante a alienação, os lances deverão ser oferecidos diretamente no sistema do gestor. Sobrevindo novo lance nos três minutos antecedentes ao termo final da alienação judicial eletrônica, o horário (cronômetro) de fechamento do pregão será prorrogado por mais três minutos e sinalizado para que todos os usuários interessados tenham oportunidade de ofertar novos lances.

DA PUBLICAÇÃO DO EDITAL: O edital será publicado na rede mundial de computadores, no sítio da leiloeira www.123leiloes.com.br, em conformidade com o disposto no artigo 887, § 2º, do Código de Processo Civil, inclusive as fotos e a descrição detalhada do bem a ser apregoado, sendo as fotos meramente ilustrativas.

DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS: Pessoalmente perante a Vara onde estiver ocorrendo à ação, ou no escritório do leiloeiro oficial, localizado na Rua Cardoso de Almeida, nº 1.506, Sala 1, Perdizes, Capital – SP, ou ainda, pelos telefones (11) 2131-0330 / 98383-7272 e e-mail: contato@123leiloes.com.br.



Ficam todos aqueles qualificados no preâmbulo do presente Edital, demais interessados, e respectivos patronos, **INTIMADOS** das designações supra, caso não sejam localizados para a intimação pessoal. E para que produza seus fins, efeitos e direitos, será o presente edital, afixado e publicado na forma da lei. Santos, __/__/2025. Eu, _____, Escrivã (o) Diretor(a), subscrevi.

Dr. RODRIGO GARCIA MARTINEZ

