1ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE BERTIOGA - SP.

Edital de 1º e 2º Leilão de Bem Imóvel e para intimação da executada **ANDRÉIA EDA VEEK,** CPF nº 436.901.900-10 **e demais terceiros interessados,** expedido nos autos da Execução de Título Extrajudicial (Despesas Condominiais), requerido por **CONDOMINIO VELEIROS, CNPJ nº 57.731.440/0001-36, Processo nº 1000512-42.2017.8.26.0075.**

A **Dr(a) Jade Marguti Cidade,** Juíza de Direito da 1ª Vara Cível do Foro da Comarca de Bertioga, Estado de São Paulo, na forma da Lei,

Faz Saber que, com fundamento nos artigos 881 e 882 do Código de Processo Civil, combinado com o Provimento CSM 1625/2009 e 17/2016 do TJ/SP, através da empresa gestora **ARREMAX LEILÕES** (www.arremax.com.br), portal de leilões on-line, conduzido pela **Leiloeira Oficial Ligia Seixas, inscrita na JUCESP sob nº 892**, será levado a público leilão de venda e arrematação no **1º Leilão que terá início no dia 21/08/2025 às 13:00 horas e se encerrará dia 25/08/2025 às 13:00 horas**, com a aceitação de lances iguais ou superiores à avaliação. Não havendo lance igual ou superior à importância da avaliação seguir-se-á, sem interrupção, **no dia 25/08/2025 às 13:00 horas e 1 minuto, o 2º Leilão, que se encerrará no dia 16/09/2025 às 13:00 horas**, com a aceitação de lances iguais ou superiores a **60% (sessenta por cento)** da avaliação atualizada, do bem abaixo descrito, conforme condições de venda constantes no presente edital.

Bem a Ser Praceado: APARTAMENTO SOB Nº 52 (DUPLEX), localizado no 5º andar ou 6º Pavimento, do **EDIFICIO VELEIROS**, situado no Passeio do Maracá nº 500, no Loteamento denominado **"RIVIERA DE SÃO LOURENÇO"**, no Perímetro Urbano do Município de Bertioga, desta comarca, com **área construída útil de 311,62m²**, área construída comum de 211,19m², área total construída de 522,81m2, correspondendo-lhe tanto no terreno, como nas demais coisas de uso comum, uma fração ideal de 7,56% ou 211,84m², confrontando pela frente, de quem do Passeio do Maracá olha para o imóvel, recuadamente com esse mesmo Passeio; pelo lado direito com o apartamento de final 03 do andar e pelo lado esquerdo com o apartamento de final 01 do andar e pelos fundos com áreas de recuo do Edifício. E de propriedade do apartamento e ao mesmo fica vinculada as vagas nº 04 e 05. E de uso exclusivo do apartamento, o armário para guarda de objetos e utensílios nº 02. **MATRÍCULA nº 40.229** do **1º Cartório de Registro de Imoveis de Santos/SP. AV-7)** Indisponibilidade de Bens, 5º Oficio da Fazenda Pública, Proc. nº 1054677712018. **AV-9)** Penhora - Proc. 0005780.90.2017.8.26.0529, 1º Vara Cível de Santana de Parnaíba. **AV-10)** Penhora Exequenda. **Inscrição Municipal** nº 97.123.053.018. **DÉBITOS de IPTU: R$ 175.319,67** (cento e setenta e cinco mil, trezentos e dezenove reais e sessenta e sete centavos), conforme pesquisa realizada em 14/07/2025. **Obs.:** O bem será vendido no estado de conservação em que se encontra, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para as alienações eletrônicas correndo por conta exclusiva do arrematante as

despesas gerais relativas à desmontagem, transporte e transferência patrimonial do bem arrematado (artigo 24 do Provimento). Venda Ad Corpus e no estado em que se encontra, sem garantia.

Valor do Bem – **R$ 3.541.910,98** (três milhões, quinhentos e quarenta e um mil, novecentos e dez reais e noventa e oito centavos), fls. 403/412, julho/2023. **AVALIAÇÃO ATUALIZADA: R$ 3.864.820,85 (três milhões, oitocentos e sessenta e quatro mil, oitocentos e vinte reais e oitenta e cinco centavos), julho/2025.**

Débito Processual – R$ 1.320.466,09 (um milhão, trezentos e vinte mil, quatrocentos e sessenta e seis reais e nove centavos), **abril/2025, fls. 693/702.**

Condutor do Leilão: Será conduzido pela Gestora ARREMAX LEILÕES, www.arremax.com.br, através da **Leiloeira Oficial Ligia Seixas, inscrita na JUCESP sob nº 892.**

Dos Lances - Deverão ser oferecidos diretamente no sistema da gestora (www.arremax.com.br) e imediatamente divulgados on-line, de modo a viabilizar a preservação do tempo real das ofertas. Não será admitido sistema no qual os lanços sejam remetidos por e-mail e posteriormente registrados no site do gestor, assim como qualquer outra forma de intervenção humana na coleta e no registro dos lanços (art. 15 do Prov. CSM n. 1625/2009). A comissão devida ao gestor será de 5% sobre o valor da arrematação, não se incluindo no valor do lanço (art. 17 do Prov. CSM n. 1625/2009).

Dos Débitos – O arrematante se responsabiliza pelo pagamento de eventuais débitos incidentes sobre o bem arrematado, exceto os decorrentes de débitos fiscais e tributários, conforme previsão do artigo 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional. Todas as regras e condições aplicáveis estão disponíveis no portal www.arremax.com.br. A alienação obedecerá ao disposto na legislação aplicável, no Provimento CSM nº 1.625/09 do TJSP e o caput do artigo 335, do Código Penal.

Pagamento e Recibo de Arrematação – O preço do bem arrematado deverá ser depositado através de guia de depósito judicial pelo arrematante. O pagamento deverá ser feito de uma única vez, em até 24 (vinte e quatro) horas após ter sido declarado vencedor pelo leiloeiro. A comissão do leiloeiro de 5% do valor da arrematação será paga diretamente à empresa gestora. Após o encerramento do Leilão, o arrematante receberá um e-mail com instruções para pagamento. Decorrido o prazo sem que o arrematante tenha realizado o depósito, tal informação será encaminhada ao MM. Juízo competente para a aplicação das medidas legais cabíveis. ***Obs.*** *O interessado em adquirir o bem penhorado em prestações poderá apresentar: (i) até o início do 1º leilão, proposta por valor não inferior ao da avaliação; (ii) até o início do 2º leilão, proposta por valor que não seja inferior a 60% da avaliação oficial, devidamente atualizada. Fica desde já consignado que a proposta de pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado, desde que os lances sejam iguais. (Artigo 895 do CPC).*

Importante ressaltar que, uma vez ofertado o lance à vista, o sistema www.arremax.com.br não permitirá lances para pagamento parcelado, diante do que dispõe o artigo 895, §7º do CPC.

Remição/Desistência ou composição da Execução: Em caso de remição ou desistência da execução pelo Exequente após a publicação dos editais, a parte que remiu ou desistiu deverá arcar com os custos do leiloeiro, ou em caso de composição deverá declinar na minuta do acordo quem arcará com tais despesas, sob pela do executado suportar integralmente.

Dúvidas e Esclarecimentos: Contato pelo telefone (11) 3375-9181 ou whats app (11) 3375-9181, ou ainda por e-mail: juridico@arremax.com.br.

Fica(m) o(s) executado(s), intimado(s) através da publicação deste Edital na rede mundial de computadores. Não consta dos autos haver recurso ou causa pendente de julgamento. “Eventuais ônus sobre o imóvel, correrá por conta do arrematante”, exceto eventuais débitos fiscais e tributários que serão sub-rogados no valor da arrematação nos termos do artigo 130, “caput” e parágrafo único, do CTN. Será o edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei.

Bertioga, 14 de julho de 2025.

Dr(a). Jade Marguti Cidade
Juíza de Direito