

### **3ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE SÃO VICENTE – S.P.**

Edital de 1º e 2º Leilão de Bem Imóvel e para intimação do executado **MAURICIO MORAES BRANCO**, CPF nº 169.664.778.93 e demais terceiros interessados, expedido nos autos do Execução de Título Extrajudicial, requerido por **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO STELLA MARIS**, CNPJ nº 68.011.030.0001-37 – Processo nº 1004302-60.2025.8.26.0590.

O **Dr. Thiago Gonçalves Alvarez**, Juiz de Direito da 3ª Vara Cível do Foro da Comarca de São Vicente, 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](http://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 15/07/2026 às 13:00 horas e se encerrará dia 20/07/2026 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 20/07/2026 às 13:00 horas e 1 minuto, o 2º Leilão, que se encerrará no dia 13/08/2026 às 13:00 horas**, com a aceitação de lances iguais ou superiores a **50% (cinquenta por cento) da avaliação atualizada**, do bem abaixo descrito, conforme condições de venda constantes no presente edital.

**Bem a Ser Praceado: Apartamento n.º 306-D**, localizado no 3º andar ou 4º Pavimento do **Edifício Stela Maris**, situado à **Rua Martim Afonso nº 114**, nesta Cidade e Comarca de São Vicente, com **área de 41,00m²** e uma fração ideal equivalente à 6.785m². **Matrícula n.º 121.994 do Cartório de Registro de Imóveis de São Vicente/S.P. AV-5** Penhora Exequenda. **Inscrição Municipal n.º 1300003000700114316. IPTU/DÍVIDA ATIVA, certidão fls. 260: EXERCÍCIO de 2023 – INSCRIÇÃO NA DÍVIDA ATIVA N.º. 006.141/24 = R\$ 445,16. EXERCÍCIO DE 2024 – INSCRIÇÃO NA DÍVIDA ATIVA N.º023.485/25 = R\$ 2.634,31. EXERCÍCIO DE 2025 – INSCRIÇÃO NA DÍVIDA ATIVA N.º. 015.500/26= R\$ 2.487,71. EXERCÍCIO DE 2026 – A. R. N.º. 3100 = R\$ 2.004,24** (Referente aos meses de Fevereiro à Dezembro/2026. **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 – Avaliação R\$ 190.000,00** (cento e noventa mil reais), março/2026, fls. 227. **AVALIAÇÃO ATUALIZADA: R\$ 193.728,15** (cento e noventa e três mil, setecentos e vinte e oito reais e quinze centavos), Junho/2026.

**Valor do Débito: R\$ 26.387,65** (vinte e seis mil, trezentos e oitenta e sete reais e sessenta e cinco centavos), novembro/2025, fls. 151/164.

**Condutor do Leilão:** Será conduzido pela Gestora ARREMAX LEILÕES, [www.arremax.com.br](http://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](http://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 lances 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 lances (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 lance (art. 17 do Prov. CSM n. 1625/2009).

**Dos Débitos** – O arrematante se responsabiliza pelo pagamento de eventuais débitos incidentes sobre o bem arrematado, inclusive, eventual saldo remanescente relativo a débitos condominiais, 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](http://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 através de guia de depósito judicial.** 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 não inferior ao valor da avaliação atualizada; (ii) até o início do 2º leilão, proposta por valor que não seja inferior a 50% do valor da avaliação atualizada, com parcelamento em até 12 (doze) prestações mensais, com a primeira parcela à vista.** 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](http://www.arremax.com.br) não permitirá lances para pagamento parcelado, diante do que dispõe o artigo 895, §7º do CPC.**

**Remição ou acordo:** Se o executado resolver pagar a dívida antes de adjudicado ou alienado o bem, deverá apresentar até a data e hora designadas para o leilão, a guia comprobatória do referido pagamento acompanhada de petição fazendo menção expressa quanto à remição da execução. Neste caso, deverá o executado pagar a importância atualizada da dívida, mais juros, custas e honorários advocatícios (artigo 826, do Código de Processo Civil). Na hipótese de acordo ou remição após a alienação do bem, o leiloeiro fará jus a comissão de 5% pelo trabalho realizado. **(Art. 7º, 3º Resolução CNJ nº 236/2016).**

**Dúvidas e Esclarecimentos:** Contato pelo telefone (11) 3375-9181 ou whats app (11) 97115.8315, ou ainda por e-mail: [juridico@arremax.com.br](mailto: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.

São Vicente 09/06/2026.

**Dr. Thiago Gonçalves Alvarez**  
Juiz de Direito