3ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE SÃO VICENTE - SP.

Edital de 1º e 2º Leilão de Bem Imóvel e para intimação da executada **MARCIA TRISTÃO FRANCO**, CPF nº 064.386.868-24, o proprietário tabular **CARLOS DE SOUZA BRANDÃO**, as promitentes vendedoras **MÁRCIA TAVARES CORREA**, CPF 133.877.418-20 e **PRISCILA TAVARES DA SILVA CORREA,** CPF 221.412.548-50 e demais interessados, expedido nos autos do **Cumprimento de Sentença**, requerido por **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO CRUZEIRO DO SUL,** CNPJ 62.984.091/0001-02 – **Processo nº 4004824-56.2013.8.26.0590/01**.

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), 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 15/12/2026 às 13:30 horas e se encerrará dia 18/12/2026 às 13:30 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 18/12/2026 às 13:30 horas e 1 minuto, o 2º Leilão, que se encerrará no dia 05/02/2027 às 13:30 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: Direitos aquisitivos (contrato fls. 295/298) sobre o **Apartamento 610,** localizado no 6° andar do **EDIFÍCIO CRUZEIRO DO SUL, sito à Avenida Embaixador Pedro de Toledo, 358, nesta Cidade, São Vicente/SP,** Area construída oficial de 38,80m2 e **área privativa de 30,00m²**, possuindo fração ideal correspondente a 0,28% do condomínio. **Transcrição n° 54.516 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São Vicente/SP** (em nome de Carlosde Souza Brandão fls. 342/345). **Inscrição Municipal** n° 13.00009.0038.00031.226; **DÉBITOS DE IPTU:** ano de 2026 R$149,61, (cento e quarenta e nove reais e sessenta e um centavos) conforme pesquisa realizada em 19/11/2026; **DÍVIDA ATIVA: IPTU DE 2012 à 2025: R$52.523,83** (cinquenta e dois mil, quinhentos e vinte e três reais e oitenta e três centavos), conforme pesquisa de 19/11/2026. **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. **ATENÇÃO:** Conforme decisão de fls. 392 "**A penhora recaiu sobre os direitos** que a executada possui sobre o bem, objeto de permuta formalizado por instrumento particular entre Marcia Tavares Correa, Priscila Tavares da Silva Correa e a executada (fls. 295/298), sendo que, no Cartório de Registro de Imóveis de São Vicente, o imóvel está registrado em nome de Carlos de Souza Brandão (fls. 342/345). Embora ausente nos autos a efetiva prova da cadeia sucessiva de negócios jurídicos, mas diante do até então insuspeito instrumento particular de compromisso de venda e

compra do imóvel, registrado em Cartório, exibido pela própria parte credora (fls. 294/298), o M.M. Juiz manteve os termos da penhora dos direitos que a executada possui sobre a unidade condominial, conforme decisão de fl. 346". ***<u>**Portanto, não há prova da cadeia sucessiva completa; a transcrição do imóvel consta em nome de terceiro, sendo a presente alienação referente aos direitos aquisitivos da executada, cabendo ao arrematante, por sua conta e risco, adotar as providências necessárias à regularização dominial**</u>***

Valor do Bem – Avaliação: R$ 151.000,00 (cento e cinquenta e um mil reais), Agosto/2026, fls. 612/650. **AVALIAÇÃO ATUALIZADA - R$ 151.933,41 (cento e cinquenta e um mil, novecentos e trinta e três reais e quarenta e um centavos), Novembro/2026.**

Valor do Débito – R$ 146.235,61 (cento e quarenta e seis mil, duzentos e trinta e cinco reais e sessenta e um centavos), Março/2025, fls. 275/280.

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). <u>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)</u>.

Dos Débitos – <u>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.</u> 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. <u>O pagamento deverá ser feito de uma única vez, em até 24 (vinte e quatro) horas após ter sido declarado vencedor pelo leiloeiro</u>. 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 50% da avaliação oficial, devidamente atualizada. Fica desde já consignado que <u>a proposta de pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado, desde que os lances sejam iguais</u>. (Artigo 895 do CPC).*

Remição da Execução: Se o executado resolver pagar a dívida antes de adjudicado ou alienado o bem, na forma do artigo 826, do Código de Processo Civil, 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 e a comissão de 5% do Leiloeiro Oficial pelo trabalho realizado.

Dúvidas e Esclarecimentos: Contato pelo telefone (11) 3375-9181 ou whats app (11) 97115.8315, 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.

São Vicente, 26 de Novembro de 2026.

Dr. THIAGO GONÇALVES ALVAREZ
Juiz de Direito