

**Edital de 1º e 2º Leilão Eletrônico de Imóvel e para intimação dos Executados: Aloizio Ferreira Filho**, CPF: 018.355.368-32, bem como a proprietária registraria **Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo – CDHU**, CNPJ 47.865.597/0001-09, acerca dos Leilões eletrônicos designados nos autos da **Ação de Execução de Título Extrajudicial**, proposta pelo Exequente: **Condomínio Residencial Santos T**, CNPJ: 30.737.988/0001-37. **Processo nº 1009103-79.2020.8.26.0562.**

A Dra. Luciana Castello Chafick Miguel, MM. Juíza de Direito da 2ª Vara Cível da Comarca de Santos/SP, com fulcro no artigo 879 e seguintes do CPC, **faz saber** que o Leiloeiro Oficial Mauro da Cruz (JUCESP nº 912), por meio do *website*: [www.alienajud.com.br](http://www.alienajud.com.br), levará a leilão para venda e arrematação o bem abaixo descrito, sendo que o **1ª (primeiro) Leilão terá início dia 05 (cinco) de maio de 2025 às 13:00hs e término dia 08 (oito) de maio de 2025 às 13:00hs**, ocasião em que o bem será entregue a quem mais der, desde que igual ou acima da avaliação. Caso não haja licitantes em primeira praça, inicia-se sem interrupção a **2ª (segundo) Leilão que se encerrará dia 28 (vinte e oito) de maio de 2025 às 13:00hs**, ocasião em que o bem será entregue a quem mais der, não sendo aceito lance inferior ao equivalente a **50% (cinquenta por cento)** do valor da avaliação atualizada. Pelo presente edital ficam intimadas as partes das datas designadas, na hipótese de não serem localizadas para intimação pessoal.

**IMÓVEL: OS DIREITOS SOBRE O APARTAMENTO nº. 185**, localizado no 19º pavimento, do Edifício Plurihabitacional de Interesse Social denominado RESIDENCIAL SANTOS “T”, situado na Avenida Senador Feijó nº. 811, contendo: uma sala, dois dormitórios, um corredor, um banheiro, uma cozinha, uma área de serviço e uma varanda, confronta pela frente com a circulação e com apartamento de final 6; pelo lado direito com a projeção do recuo da construção voltado para as áreas comuns externas ao edifício; pelo lado esquerdo com apartamento de final 4; pelos fundos com a projeção do recuo da construção voltado para as áreas comuns externas ao edifício, possui uma área privativa de 54,540m<sup>2</sup>, uma área de uso comum coberta de 33,704m<sup>2</sup>, uma área de uso comum descoberta de 10,963m<sup>2</sup>, uma área total de 99,207m<sup>2</sup>, perfazendo uma fração ideal no terreno e nas demais partes comuns de 0,007417. Imóvel objeto da matrícula de nº 59.735 junto ao 3º Cartório de Registro de Imóveis de Santos/SP. Cadastrado pela Prefeitura Municipal de Santos sob nº 56.006.169.124.

**AVALIAÇÃO:** A avaliação do bem para março/2025 é de R\$ 162.309,05 (cento e sessenta e dois mil, trezentos e trinta e nove reais e cinco centavos).

**ÔNUS DO IMÓVEL: AV.1** – O imóvel desta matrícula foi penhorado nos autos da Ação de Execução de Título Extrajudicial, processo nº 1009103-79.2020.8.26.0562, em trâmite no 2º Ofício Cível da Comarca de Santos/SP, movido pelo Condomínio Residencial Santos T em face de Aloizio Ferreira Filho e Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo – CDHU; **AV.02** – Consta a indisponibilidade de todos os bens da Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo – CDHU.

**DAS CONDIÇÕES:** Os leilões serão realizados exclusivamente por MEIO ELETRÔNICO, através do *website*, pelo qual serão captados os lances. Os interessados deverão cadastrar-se previamente no portar para poderem participar dos leilões eletrônicos, fornecendo os dados e informações solicitadas. O imóvel será vendido em caráter “*ad corpus*”, ou seja, por inteiro, 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 do 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, sem garantia, constituindo ônus do interessado

verificar suas condições, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas. Com isso declara que tem pleno conhecimento de suas instalações, nada tendo a reclamar quando 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 e efetiva imissão na posse correrão por conta do arrematante.

**DO PAGAMENTO DO LANCE:** O pagamento do lance vencedor será à vista, cabendo ao arrematante efetuar o pagamento do preço no prazo improrrogável de até 24 (vinte e quatro) horas após o encerramento da alienação judicial eletrônica, por meio de depósito judicial a ser efetivado em favor do Juízo expropriatório, sob pena de desfazimento da arrematação. O interessado em adquirir o bem penhorado em prestações, nos termos do artigo 895 do Código de Processo Civil, poderá apresentar: (I) até o início da primeira etapa, proposta por valor não inferior ao da avaliação; (II) até o início da segunda etapa, proposta por valor que não seja inferior a **50% (cinquenta por cento)** do valor de avaliação atualizado, ou **80% (oitenta por cento)** do valor de avaliação atualizado, caso se trate de imóvel de incapaz.

**DA COMISSÃO DEVIDA AO LEILOEIRO:** A comissão do Leiloeiro será de **5% (cinco por cento)** sobre o valor da arrematação e correrá por conta do arrematante ou adjudicante. O pagamento da comissão devida ao Leiloeiro deverá ser realizado no prazo improrrogável de até 24 (vinte e quatro) horas a contar do encerramento da alienação judicial eletrônica, por meio de boleto bancário em favor da Leiloeiro, sob pena de desfazimento da arrematação. Decorridos o prazo sem que o adquirente tenha realizado o pagamento do lance ou da comissão do Leiloeiro, tal informação será encaminhada ao MM. Juízo competente para a aplicação das medidas legais cabíveis. Não sendo efetuado pelo adquirente o depósito da oferta ou a comissão do Leiloeiro, os laços imediatamente anteriores serão submetidos à apreciação do MM. Juízo.

**DÉBITOS DESTA AÇÃO:** Os débitos totalizam o valor de R\$ 28.185,93 (vinte e oito mil, cento e oitenta e cinco reais e noventa e três centavos), atualizados até julho/2024.

**DÉBITOS DO IMÓVEL:** Consta débitos relativos à IPTU, cujo nº de lançamento na Prefeitura Municipal de Santos é 56.006.169.124, no valor de R\$ 11.729,46 (onze mil, setecentos e vinte e nove reais e quarenta e seis centavos), atualizados até fevereiro/2025. Consta débito junto a CDHU no valor de R\$ 306.148,62 (trezentos e seis mil, cento e quarenta e oito reais e sessenta e dois centavos), atualizados até janeiro/2025

**DO CONDUTOR DO LEILÃO:** O Leilão será conduzido pelo Leiloeiro Oficial Sr. Mauro da Cruz, matriculado na Junta Comercial do Estado de São Paulo – JUCESP sob o nº 912.

Nos termos dos § Único do artigo 130 do CTN, os débitos tributários de caráter *propter rem* a incidirem sobre o imóvel ficarão sub-rogados sobre o preço da arrematação.  
Dos autos não constam causas ou recursos pendentes de julgamento.

Outras informações podem ser obtidas no website:, ou, ainda solicitadas por e-mail encaminhado para [contato@alienajud.com.br](mailto:contato@alienajud.com.br) ou pelos telefones (13) 3224-3694 ou (13) 3221-8692, ou pessoalmente no escritório do gestor judicial, situado na Rua Alexandre Herculano, nº 197, conjunto 1704, em Santos/SP. E para que produza seus efeitos de direito, será o presente edital, afixado e publicado na forma da lei. Santos, \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de 2025. Eu, \_\_\_\_\_, Escrivão (ã) Diretor (a),

**Dra. Luciana Castello Chafick Miguel**  
**Juíza de Direito**