



**2ª. Vara Cível da Comarca de São Vicente /SP**

**EDITAL DE 1ª E 2ª PRAÇAS** e de intimação do executado **JOAQUIM MOREIRA FERREIRA**, brasileiro, advogado, portador do CPF 733.542.018-00. A **Dra. Thais Cristina Monteiro Costa Namba**, MMa. Juíza de Direito da 2ª. Vara Cível da Comarca de São Vicente/SP, na forma da lei, **FAZ SABER**, aos que o presente edital de 1ª. e 2ª. Praças do bem imóvel, virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, que por esse juízo processam-se os autos nº.1011497-04.2022.8.26.0590, referente a **Ação de Execução de Título Extrajudicial**, ajuizada por **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL AMIZADE**, em face de **ORFEU BAVA**, tendo sido designada a alienação do bem imóvel, proveniente da Matrícula Imobiliária nº. 102.921 do Cartório de Registro de Imóveis de São Vicente/SP descrito abaixo, nos termos das regras expostas a seguir:

**DO IMÓVEL:** “O APARTAMENTO número 53, localizado no bloco da frente no 5º andar ou 6º pavimento do CONDOMÍNIO RESIDENCIAL AMIZADE, situado na cidade de São Vicente-SP, à Rua Princesa Isabel número 73, composto de pequena entrada, sala, corredor, dois dormitórios, banheiros com ducha, mas sem banheira, cozinha, terraço de serviço com tanque e W. e quarto de empregada, com a área líquida de 55,3370 metros quadrados e área bruta de 5,37 metros quadrados, cabendo-lhe a fração ideal de 1,9600% no terreno e nas demais coisas inalienáveis e de uso comum do edifício, confinando pela frente com a Rua Princesa Izabel, do lado direito com o recuo lateral do prédio, do lado esquerdo com o apartamento número 54 e ainda com o hall de circulação e poço dos elevadores e pelos fundos com a área de



iluminação constituída pela reentrância lateral direita que separa o bloco da frente do bloco do fundo do terreno.” Cadastrado na Prefeitura Municipal de São Vicente/SP sob o nº. 17-00104-0059-00073-040.

**DO BEM:** o imóvel será vendido no estado em que se encontra.

**DA PUBLICAÇÃO DO EDITAL:** O edital será publicado na rede mundial de computadores, no *website*: [www.octavioleiloes.com.br](http://www.octavioleiloes.com.br), em consonância com o disposto no Art. 887, §2º, do Código de Processo Civil, inclusive as fotos (se houver) e a descrição detalhada do imóvel a ser apregoado.

**DA VISITAÇÃO:** As visitas deverão ser agendadas através do e-mail: [contato@octavioleiloes.com.br](mailto:contato@octavioleiloes.com.br)

**DAS PRAÇAS:** A 1ª Praça terá início no dia 01 de junho de 2026, às 15h. Não havendo lance superior ou igual ao da avaliação nos 3 (três) dias seguintes, seguir-se-á, sem interrupção, a 2ª Praça, que se estenderá por vinte dias, encerrando-se dia 24 de junho de 2026, às 15h.

**DO CONDUTOR DA PRAÇA:** A praça será conduzida pelo Leiloeiro Oficial Sr. Octavio de Azevedo Marques da Rocha e Silva, matriculado na Junta Comercial do Estado de São Paulo – JUCESP nº 985.

**DO VALOR MÍNIMO DA VENDA DO BEM:** Na primeira praça o valor mínimo para a alienação do bem será o valor da avaliação judicial. Já na segunda praça, o valor mínimo para a alienação do bem, corresponderá a 60% (sessenta por cento) do valor da avaliação judicial.

**DOS LANCES:** Os lances poderão ser ofertados pela internet, através do portal [www.octavioleiloes.com.br](http://www.octavioleiloes.com.br).



**DOS DÉBITOS:** O valor do débito do executado na presente ação é de R\$ 45.239,46 (quarenta e cinco mil duzentos e trinta e nove reais e quarenta e seis centavos), atualizado até fevereiro de 2025, que deverá ser atualizado até 5 (cinco) dias antes da 1ª Praça. Débitos referentes ao Imposto Predial Urbano e demais taxas serão sub-rogados no valor da arrematação, nos termos do Art. 130, caput e parágrafo único do Código Tributário Nacional. Constam débitos de IPTU no valor de R\$ 71.500,60 (Setenta e um mil quinhentos reais e sessenta centavos) para outubro de 2023. Cabe aos interessados realizar pesquisa e consulta diretamente aos órgãos competentes, a fim de confirmar o valor de eventuais débitos.

Havendo pluralidade de credores, o produto da arrematação será distribuído consoante a ordem de suas preferências. No caso de adjudicação ou alienação, os créditos que recaem sobre o bem, inclusive os de natureza propter rem, sub-rogam-se sobre o respectivo preço, observada a ordem de preferência, nos termos do §1º do artigo 908 do CPC.

**DA COMISSÃO:** O arrematante deverá pagar a OCTAVIOLEILÕES gestor judicial, a título de comissão, o valor correspondente a 5% (cinco por cento) sobre o preço de arrematação do imóvel. A comissão devida à OCTAVIOLEILÕES gestor judicial não está incluída no valor do lance e não será devolvida ao arrematante em nenhuma hipótese, salvo se a arrematação for cancelada por determinação judicial ou por razões alheias a vontade do arrematante, deduzidas das despesas incorridas.

**DO PAGAMENTO DA COMISSÃO:** O pagamento da comissão da OCTAVIOLEILÕES gestor judicial deverá ser realizado em até 24h (vinte e quatro horas) a contar do encerramento da praça, através de guia de depósito



judicial que será enviada por e-mail. Todas as regras e condições do leilão estão disponíveis no portal [www.octavioleiloes.com.br](http://www.octavioleiloes.com.br).

**DO PAGAMENTO PARCELADO:** Os interessados poderão apresentar proposta de pagamento parcelado, encaminhando as pretensas condições, por escrito para o e-mail [contato@octavioleiloes.com.br](mailto:contato@octavioleiloes.com.br), nos termos do Art. 895, inciso I e II do Código de Processo Civil. A apresentação de proposta não suspende o leilão (Art. 895, §6º, do Código de Processo Civil) e o pagamento do lance a vista sempre prevalecerá sobre o parcelado, ainda que mais vultoso (Art. 895, §7º, do Código de Processo Civil).

**DA INTIMAÇÃO:** Caso seja necessária a intimação pessoal dos executados, e esta não se efetive no endereço constante nos autos, considerar-se-á a intimação feita pelo edital, nos termos do Art. 274, parágrafo único do CPC. A publicação deste edital supre eventual insucesso nas intimações pessoais dos executados e de seus respectivos patronos.

**VALOR DA AVALIAÇÃO: R\$ 196.500,00** (Cento e noventa e seis mil e quinhentos reais) atualizado para março/2026.

Outras informações podem ser obtidas no portal [www.octavioleiloes.com.br](http://www.octavioleiloes.com.br), ou, ainda, solicitadas pessoalmente no escritório do gestor judicial, situado na Rua Amador Bueno, nº 26, conjunto 21/22, em Santos/SP.

E que para que produza seus efeitos de direito, será o presente edital, afixado publicado na forma da lei. São Vicente, \_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de 2026. Eu, \_\_\_\_\_, Escrivã (o) Diretor (a), subscrevi.

**Dra. Thais Cristina Monteiro Costa Namba**

**Juíza de Direito**

Rua Amador Bueno, nº 26 – cj. 21/22 - Centro - Santos/SP - CEP: 11013-150

Tel: (13) 3219 5667

[www.octavioleiloes.com.br](http://www.octavioleiloes.com.br)

[contato@octavioleiloes.com.br](mailto:contato@octavioleiloes.com.br)