

3ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE SANTOS/SP

O **Dr. Gustavo Antonio Pieroni Louzada**, MM. Juiz de Direito da 3ª Vara Cível do Foro da Comarca de Santos/SP, **comunica a todos que possam se interessar** que será realizado **leilão público conduzido** pelo Leiloeiro Oficial **EDUARDO JORDÃO BOYADJIAN**, JUCESP nº 464, por meio do site www.hastavip.com.br, com base nos termos deste **EDITAL DE LEILÃO**:

PROCESSO nº: 1015820-73.2021.8.26.0562 – Execução de Título Extrajudicial

Exequente:

- **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO RESIDENCIAL DELTA**, CNPJ nº 66.508.649/0001-26, pelo seu representante legal;

Executados:

- **CLAUDIA REGINA MUNIZ ALVES**, CPF nº 046.089.188-00;
- **ESPÓLIO DE ADALBERTO ALVES**, CPF nº 972.347.028-49;
- **RAFAELA MUNIZ ALVES**, CPF nº 399.403.248-20 (herdeira);
- **GABRIEL MUNIZ ALVES**, CPF nº 046.089.188-00 (herdeiro).

Interessados:

- **OCUPANTE DO IMÓVEL;**
- **PREFEITURA DE SANTOS/SP;**

1º Leilão

Início em 24/11/2025, às 15:30hs, e término em 27/11/2025, às 15:30hs.



LANCE MÍNIMO: R\$ 369.562,87, conforme valor da avaliação atualizado pela Tabela Prática do TJ/SP, para outubro de 2025.

Caso não haja lance, seguirá sem interrupção ao:

2º Leilão

Início em 27/11/2025, às 15:31hs, e término em 17/12/2025, às 15:30hs.



LANCE MÍNIMO: R\$ 221.737,72, correspondente a **60%** do valor da avaliação atualizada.

Descrição do Bem

IMÓVEL: O APARTAMENTO SOB Nº 72, LOCALIZADO NO 7º PAVIMENTO, DO RESIDENCIAL DELTA, situado à Rua Dom Duarte Leopoldo e Silva, nº 51, no perímetro urbano desta Comarca, com a área útil de 82,35m², área comum de 53,80m², área total de 136,15m², cabendo-lhe uma fração Ideal no terreno e nas coisas comuns igual a 19,958m², confrontando: pela frente com a área livre fronteira mencionada rua; de um lado parte com o elevador, hall de circulação e apartamento de final 1; do outro lado com área lateral do edifício e, nos fundos com o apartamento de final 3. Com direito ao uso de uma vaga demarcada, localizada no subsolo, andar térreo ou mezanino. Cadastrado na Prefeitura Municipal de Santos-Estância Balneária sob número 54.028.004.026.

Informações do Laudo de Avaliação (fls. 332-354): com relação à caracterização do imóvel Quanto aos aspectos físicos: Relevo: Plano Solo, subsolo: Não foi dado conhecido Formato do terreno: Polígono formato regular Esquina: não Classificação do imóvel: Residencial Padrão elevador. construtivo: Médio sem Estado de Conservação: Regular Descritivo do imóvel: "Apartamento nº 72, localizada no pavimento 7º pavimento do Residencial Delta, situado à Rua Dom Duarte Leopoldo e Silva, 51, no perímetro urbano desta Comarca, com a área útil de 82,35m², área comum de 53,80m², área total de 136,15m², cabendo-lhe uma fração ideal no terreno e nas coisas comuns igual a 19,958m². Conforme matrícula nº 52.681 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Santos. Idade aparente: 35 anos. Observação: Possui salão de festas.

Matrícula nº: 52.681 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Santos.

ÔNUS: A **PENHORA** do bem encontra-se às fls. 305/316 dos autos, pendente de averbação na matrícula. Consta na **R. 01 VENDA E COMPRA** para CLAUDIA REGINA MUNIZ ALVES e ADALBERTO ALVES da nua propriedade do imóvel. Consta no **R. 2 USUFRUTO** a YARA SANTI MARROCHI MUNIZ.

CONTRIBUINTE nº: 54.028.004.026 (fls. 262), em consulta realizada em 23 de outubro de 2025, há **débitos fiscais** referentes ao exercício de 2022, no valor de R\$ **2.585,07**, e do exercício de 2025 no valor de R\$ **3.101,87**, bem como inscritos em **dívida ativa** no valor de R\$ **40.222,03**. **DEPOSITÁRIO**: A executada (fls. 302).

Avaliação: R\$ 348.000,00, em 22 de junho de 2024. (fls. 341)

Débito da ação: R\$ 20.438,87 em 01 de abril de 2025 (fls. 379), a ser atualizado até a data da arrematação.

1

Obrigações e débitos



Verificação de condições do bem

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 a alienação.



Transferência do bem

Será de total responsabilidade do arrematante, todos os custos e encargos para a efetiva transferência de titularidade do imóvel, eventual regularização perante os órgãos competentes e sua imissão na posse.



Hipoteca e penhoras

A hipoteca e as penhoras serão extintas com a arrematação, de modo que o arrematante não será obrigado a pagar nenhum valor referente a elas.



Pendências

Eventuais débitos de IPTU ficarão sub-rogados no crédito, e os débitos condominiais remanescentes, em razão de eventual insuficiência do valor da arrematação, ficarão por conta do EXECUTADO até a data da arrematação do bem.



IPTU, taxas e impostos

Serão sub-rogados no valor da arrematação nos termos do art. 130, “caput” e parágrafo único, do CTN.

2

Publicação do Edital e Leiloeiro

O edital, com fotos e a descrição detalhada do bem a ser apregoado, será publicado na rede mundial de computadores, no portal www.leilaovip.com.br (art. 887, §2º, do CPC, local em que os lances serão ofertados e será conduzido pelo Leiloeiro Oficial. **Sr. Eduardo Jordão Boyadjin**, matriculado na JUCESP nº 464, na MODALIDADE ELETRÔNICA

3

Pagamento da Arrematação

O pagamento da arrematação pode ser feito das seguintes formas:



À vista



Parcelado



Por crédito

a) À vista: Em até 24hs após o encerramento do leilão, através de guia de depósito judicial emitida pelo Leiloeiro e enviada por e-mail ao arrematante.

b) Parcelado (art. 895, CPC): Os interessados em adquirir os bens em prestações deverão ofertar lance diretamente na página do leilão, selecionando a opção “PARCELADO”, o lance deverá respeitar o pagamento mínimo do sinal de 25% (vinte e cinco por cento), que deverá ser pago em até 24h (vinte e quatro horas), a contar do recebimento da guia pelo arrematante, e, o saldo remanescente poderá ser pago em até 30 (trinta) parcelas mensais, iguais e consecutivas, todas devidamente corrigidas pelo índice da tabela prática do TJSP.

O pagamento das parcelas deverá ser realizado diretamente pelo arrematante por meio de guia de depósito judicial vinculada à conta judicial do processo, o arrematante também deverá comprovar os respectivos pagamentos nos autos.

O próprio bem servirá de garantia de pagamento, ficando gravado com hipoteca judicial.

Encerrado o leilão com o último lance vencedor na modalidade “PARCELADO”, independentemente de disputa de lances ou lance único, o resultado será submetido ao juízo para análise de conveniência e viabilidade do lance parcelado ao respectivo processo.

c) Pelos Créditos (art. 892, §1º, CPC): Se o exequente arrematar os bens e for o único credor, não é obrigado a exibir o preço. Porém, se o valor do bem exceder ao seu crédito, deve depositar a diferença, em até 3 dias, sob pena de tornar sem efeito a arrematação.

4

Comissão e Pagamento

Valor da comissão do Leiloeiro: A comissão será de **5%** sobre o valor da arrematação, no prazo de 24hs após o encerramento do leilão, que não está incluído no valor do lance, por meio de **boleto bancário**.

Acordo ou remição: Na hipótese de acordo ou remição após a alienação, o Leiloeiro fará jus à comissão de 5% sobre o valor da arrematação. (art. 7º, § 3º da Res. CNJ nº 236/2016).

5

Falta de pagamento



Atraso no pagamento: O não pagamento do preço do bem arrematado e da comissão do Leiloeiro, no prazo aqui estipulado, configurará desistência ou arrendimento por parte do arrematante



Consequências: Nestes casos, o arrematante pode ser impedido de participar de novos leilões judiciais (art. 897, CPC), e obrigado a pagar o valor estabelecido de comissão ao Leiloeiro.

6

Conhecimento sobre o Leilão

Para os fins do art. 889 do CPC, as partes, seus cônjuges ou companheiros, e interessados informados no início (ou não), ficam cientes deste Edital e não poderão alegar desconhecimento diante de sua publicidade no site informado.

Regras e condições: Todas as regras e condições gerais de venda do bem e do Leilão estão disponíveis no site www.leilaovip.com.br.

⚠ Observações

- **Regras do leilão:** Este certame é regido pelas normas e penas previstas no Código de Processo Civil, Código Penal, Resolução CNJ nº 236/2016, Decreto nº 16.548/1932 e demais normas aplicáveis, em especial, quanto à inadimplência, desistência, tentativa de impedir ou atrapalhar o certame e reparação de danos.
- **Pendências:** Não constam nos autos informações sobre outros débitos, recursos ou causas pendentes de julgamento sobre o bem imóvel penhorado até a presente data.

Eu,

, diretor(a), conferi.



Santos/SP, 23 de outubro de 2025.

Dr. Gustavo Antonio Pieroni Louzada

Juiz de Direito