

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

O Dr. Gustavo Antonio Pieroni Louzada, MM. Juíza de Direito da 3^a 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.leilaovip.com.br, com base nos termos deste **EDITAL DE LEILÃO**:

Processo nº: 0042232-88.2003.8.26.0562/03 – Cumprimento de sentença.

Exequente: **EDUARDO ALEXI ABDUL HAK**, CPF: 509.252.298-49;

Executado: **BENEDITO JUAREZ CÂMARA**, CPF: 322.410.468-68;

Interessados:

- **PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTOS/SP;**
- **OCUPANTE DO IMÓVEL;**
- **10^a VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE SANTOS/SP**, autos nº 562.01.2007.037514-7;
- **4^a VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE SANTOS/SP**, autos nº 0027564-44.2005.8.26.0562;
- **3^a VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE SANTOS/SP**, autos nº 0037864-70.2002.8.26.0562;

1º Leilão

Início em 22/04/2025, às 14:00hs, e término em 25/04/2025, às 14:00hs.

 **LANCE MÍNIMO:** R\$ 4.440.935,06, atualizados pela Tabela Prática do TJ/SP, para março de 2025.

Caso não haja lance, seguirá sem interrupção ao:

2º Leilão

Início em 25/04/2025, às 14:01hs, e término em 16/05/2025, às 14:00hs.

 **LANCE MÍNIMO:** R\$ 2.664.561,03, correspondente a **60%** do valor da avaliação atualizada

Descrição do Bem

O PRÉDIO ASSOBRADADO SOB NÚMERO 115 DA RUA ALEXANDRE HERCULANO, E SEU RESPECTIVO TERRENO QUE MEDE 10 MS. DE FRENTE POR 48,50 MS. da frente aos fundos, confrontando de um lado com Antonio Rosa, de outro com Domingos Orefice e nos fundos com Sebastião de Sá, ou sucessores de tais confrontantes.

Informações do Laudo de Avaliação (1.833/1.865): Relevo: Plano Solo, subsolo: Não foi dado a conhecer. Formato retangular. Esquina: Não. terreno: Polígono. Classificação do imóvel: Comercial. Padrão construtivo: Casa Médio. Estado de Conservação: Necessitando de Reparos Simples. Descritivo do imóvel: Casa nº 115, com frente para a Rua Alexandre Herculano, contendo dois pavimentos e, nos fundos, construção de planta livre, também com dois pavimentos, sendo o térreo piscina para a prática de natação e hidroginástica, totalizando a área construída aproximada de 550,00 m², matriculado sob ón9 32.835 nº 29 Oficial de Registro de Imóveis de Santos-SP, conforme termo de penhora de fls. • Obs. Atualmente o imóvel é utilizado para academia de educação física. Idade aparente: 45 anos.

Matrícula: 32.836 do 2º Cartório de Registros de Imóveis de Santos/SP

ÔNUS: A **PENHORA** do bem encontra-se às fls. 1.579/1.588 dos autos, bem como na **AV. 3** da matrícula. Consta às fls. 1.222 **PENHORA NO ROSTO DOS AUTOS**, derivada dos autos nº 562.01.2007.037514-7 da 10^a Vara Cível do Foro da Comarca de Santos/SP. Consta às fls. 1.300 **PENHORA NO ROSTO DO AUTOS**, derivada dos autos nº 0027564-44.2005.8.26.0562 da 4^a Vara Cível do Foro da Comarca de Santos/SP. Consta às fls. 1.336 **PENHORA NO ROSTO DOS**

AUTOS, derivada dos autos nº 0037864-70.2002.8.26.0562 da 3^a Vara Cível do Foro da Comarca de Santos/SP.

CONTRIBUINTE nº: 56.031.009.000; conforme certidão de fls. 2.054, apresentada pela exequente, **não há débitos fiscais** até fevereiro de 2025. **DEPOSITÁRIO**: O executado.

Avaliação: R\$ 3.935.000,00 em abril de 2022.

Débito da ação: R\$ 5.045.003,99, em fevereiro de 2025, 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

As despesas e os custos relativos à sua transferência patrimonial, correrão por conta do arrematante

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

O arrematante arcará com os débitos pendentes que recaiam sobre o imóvel, inclusive o condomínio, caso o valor da arrematação não seja suficiente para quitá-lo, respondendo por eventuais diferenças (art. 1.345 CC), salvo disposição em contrário.

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 apregado, 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 Boyadjian**, 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.

! **Observação:** o pagamento à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado.

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

4

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 arrependimento 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.

① 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 móvel penhorado até a presente data.

Eu,

, diretor(a), conferi.



Santos/SP, 07 de março de 2025.

Dr. Gustavo Antonio Pieroni Louzada

Juiz de Direito