

### 3<sup>a</sup> VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE SANTOS/SP

O Dr. Gustavo Antonio Pieroni Louzada, MM. Juiz de Direito da 3<sup>a</sup> 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](http://www.leilaovip.com.br), com base nos termos deste EDITAL DE LEILÃO:

Processo nº: 1009837-65.1999.8.26.0562 – Cumprimento de Sentença

**Exequente:**

- CONDOMÍNIO EDIFÍCIO BRASIL II-A, CNPJ: 08.299.066/0001-36, na pessoa de seu representante legal;

**Executados:**

- ARIADINE MENEZES RODRIGUES PEREIRA, CPF: 339.260.768-10;
- ENZO MENEZES RODRIGUES PEREIRA, CPF: 355.650.948-28, na pessoa de seu representante legal;
- ÍCARO MENEZES RODRIGUES PEREIRA, CPF: 036.803.038-58, na pessoa de seu representante legal;

**Interessados:**

- OCUPANTE DO IMÓVEL;
- PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTOS/SP;
- 1<sup>a</sup> VARA DO TRABALHO DE SANTOS/SP, Processo nº 0222.2002.441.102000;
- 1<sup>a</sup> VARA DA FAZENDA PÚBLICA DE SANTOS/SP, Processo nº 562.01.2004.055236-8; nº 7036/1998; e nº 0506082-75.2008.8.26.0562;
- 10<sup>º</sup> VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE SANTOS/SP, Processo nº 562.01.2000.020110-0/000000-000;
- 2<sup>a</sup> VARA DO TRABALHO DE SANTOS/SP, Processo nº 0011000-58.1997.5.02.5020; 002-0110/1997;

**1º Leilão**

Início em 30/06/2025, às 12:30hs, e término em 03/07/2025, às 12:30hs.

 **LANCE MÍNIMO:** R\$ 389.966,69, atualizado pela Tabela Prática do TJ/SP, para maio de 2025.

Caso não haja lance, seguirá sem interrupção ao:

**2º Leilão**

Início em 03/07/2025, às 12:31hs, e término em 24/07/2025, às 12:30hs.

 **LANCE MÍNIMO:** R\$ 233.980,02, correspondente a **60%** do valor da avaliação atualizado.

**Descrição do Bem**

**O APARTAMENTO NO. 33. TIPO IV. LOCALIZADO NO 3º ANDAR, LADO ESQUERDO DO CONDOMÍNIO BRASIL II, À RUA FELIPE CAMARÃO NO. 135, ENTRADA B. INTEGRANTE DO CONJUNTO RESIDENCIAL BRASIL**, possuindo sala de estar, hall de circulação, três dormitórios, banheiro completo, cozinha e área de serviço com tanque; compreende uma área de uso exclusivo de 64,2820m<sup>2</sup>, uma área de comum correspondente a 39,4297m<sup>2</sup>, perfazendo a área total de 103,7117m<sup>2</sup>. Confronta pela frente, onde tem sua entrada, com o patamar da escada que dá acesso à porta de entrada do apartamento e com a unidade autônoma n. 34, nos fundos com terna da unidade autônoma n. 32 e de ambos os lados com a linha vertical externa do prédio. A esse apartamento pertence a fração ideal de 2,2379% área total do condomínio; o terreno onde está construído o Edifício Brasil II, se acha descrito na respectiva especificação condonial na transcrição no. 69.329.

**Informações do Laudo de Avaliação (fls. 368-369):** Localizado na esquina com a rua Felipe Camarão imóvel possui o padrão construtivo classificado, segundo estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - SAN - 2006 do IBAPE/SP", sendo "Apartamento padrão simples elevador". A idade física do imóvel é de 40 (quarenta) anos estado de conservação da edificação "Regular", de acordo com o critério do método Ross/Heidecke que leva em conta obsoletismo, o tipo de construção e acabamento. - Aspectos funcionais. A edificação é adequada ao uso para as quais foi destinada - Aspectos ambientais. A edificação é adequada tendências de mercado da região.

**Matrícula:** 54.582 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Santos/SP.

**ÔNUS:** A **PENHORA** do bem encontra-se às fls. 369 dos autos, bem como na **AV. 21** da matrícula. Consta, na **AV.12**, que o imóvel encontra-se gravado com as cláusulas de incomunicabilidade e de impenhorabilidade. Consta, na **AV. 13**, que foi declarada a ineficácia da doação constante do **R.11**, com referência a parte ideal de 25% de Marta de Aguiar Menezes Rodrigues Pereira, por

configurar fraude à execução, em decorrência dos autos n. 002-0110/1997, da 2a Vara do Trabalho de Santos. Consta, na **AV.14 PENHORA**, derivada dos autos nº0222.2002.441.102000 da 1a Vara do Trabalho de Santos/SP. Consta, na **AV. 16 PENHORA**, derivada dos autos nº 562.01.2004.055236-8 da 1a Vara da Fazenda Pública de Santos/SP. Consta, na **AV.17**, que foi declarada a ineficácia da doação constante do **R.11**, com referência a parte ideal de 25% de Marta de **OP** Aguiar Menezes Rodrigues Pereira, por configurar fraude à execução, em decorrência dos autos n. 562.01.2000.020110-0/000000-000, ordem n. 1.238/2000, da 10a Vara Cível da Comarca de Santos/SP. Consta, na **AV. 18 PENHORA**, derivada dos autos nº 562.01.2000.020110-0/000000-000 da 10ª Vara Cível do Foro da Comarca de Santos/SP. Consta, na **AV. 19 ARREMATAÇÃO**, derivada dos autos nº0011000-58.1997.5.02.5020 da 2a Vara do Trabalho de Santos/SP, realizada por Ariadine Menezes Rodrigues Pereira (executada nestes autos). Consta, na **AV. 22 PENHORA**, derivada dos autos nº 7036/1998 da 1a Vara da Fazenda Pública de Santos/SP. Consta na **AV. 23 PENHORA**, derivada dos autos nº 0506082-75.2008.8.26.0562 da 1ª Vara da Fazenda Pública de Santos/SP. Eventual regularização do imóvel perante os órgãos competentes é ônus do arrematante.

**CONTRIBUINTE:** 79.011.033.011; em pesquisa realizada em 20 de maio de 2025, **há débitos fiscais** no valor total de R\$ 122.789,73;

**Avaliação:** R\$ 189.000,00, em setembro de 2012;

**Débito da Ação:** R\$ 433.966,66, em janeiro de 2025, a ser atualizado até a data da arrematação.

## 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 apregoado, será publicado na rede mundial de computadores, no portal [www.leilaovip.com.br](http://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.

**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.

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 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](http://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, 20 de maio de 2025.**Dr. Gustavo Antonio Pieroni Louzada**

Juiz de Direito