

### 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.leilaovip.com.br](http://www.leilaovip.com.br), com base nos termos deste **EDITAL DE LEILÃO**:

**Processo nº: 1013174-27.2020.8.26.0562 – Execução de Título Extrajudicial**

**Exequente:**

- **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO MARANIL**, CNPJ: 04.351.459/0001-90, na pessoa de seu representante legal;

**Executados:**

- **ESPÓLIO DE MARIA FERREIRA TORRES**, CPF: 005.061.838-58, representado por seu herdeiro **RAILSON SANTOS TORRES**, CPF: 235.661.868-64;

**Interessados:**

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

**1º Leilão**

Início em 07/04/2025, às 12:30hs, e término em 10/04/2025, às 12:30hs.



**LANCE MÍNIMO:** R\$ 162.341,46, atualizado pela Tabela Prática do TJ/SP, para fevereiro de 2025.

Caso não haja lance, seguirá sem interrupção ao:

**2º Leilão**

Início em 10/04/2025, às 12:31hs, e término em 08/05/2025, às 12:30hs.



**LANCE MÍNIMO:** R\$ 97.404,88, correspondente a **60%** do valor da avaliação atualizado.

**Descrição do Bem**

**OS DIREITOS POSSESSÓRIOS DO ESPÓLIO DO APARTAMENTO DO CONDOMÍNIO EDIFÍCIO MARANIL, SITO NESTA CIDADE, À AVENIDA BARTOLOMEU DE GUSMÃO Nº 51 E SEU RESPECTIVO TERRENO** que mede 27,35ms de frente, por 58,00 ms da frente aos fundos, mais ou menos, e 29,00 ms de largura nos fundos, mais ou menos, dividindo por um lado com a aruá Oswaldo Cochrane, de outro lado, com propriedade de Said Gerbara & Irmãos e pela frente com a referida Avenida e, pelos fundos com Adelaide Schutzmeyer Hehl, objeto da Transcrição nº 21.798, Livro 3-S de Transcrição de Imóveis, fls. 207, do 1º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Santos-SP.

**Informações do Laudo de Avaliação (fls. 193/204).** O apartamento nº 18 do Edifício Maranil, situado à Rua Oswaldo Cochrane, nº 11, (...) o qual assim se descreve: localizado no 1º andar-tipo, contém sala – living e banheiro, confrontando, pela frente, com o corredor perpendicular de circulação; pela direita, de quem olha o apartamento de frente para sua porta de acesso, isto é, frente para o sentido bairro e costas para a praia, com a área de iluminação e os elevadores sociais e de serviço; pela esquerda, com o apartamento de final 7; pelos fundos, com o imóvel vizinho, nº 19 da Rua Oswaldo Cochrane, de quem de direito; com a área construída (bruta) de 31,79 m<sup>2</sup>, área útil de 26,20 m<sup>2</sup> e área comum de 5,59 m<sup>2</sup>; correspondendo-lhe a fração ideal de terreno e demais coisas de uso comum do condomínio de 0,481%. Tudo conforme às fls. 139/140 dos autos, consistentes na transcrição nº 21.798 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Santos, e termo de penhora (fls. 150). A mesma transcrição imobiliária indica, às fls. 137 dos autos, que o Condomínio Edifício Maranil também tomou o nº 53 da Avenida Bartolomeu de Gusmão.

**Matrícula:** Transcrição 21.798 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Santos/SP (fls. 222–225).

**ÔNUS:** A **PENHORA** do bem encontra-se às fls. 287 dos autos. Consta na transcrição, **CERTIFICAÇÃO** que não há alienações ou hipotecas, judiciais ou convencionais sobre o imóvel. Consta na **AV. 03 CONSTRUÇÃO** do prédio que tomou o nº 11 da Rua Oswaldo Cochrane e Avenida Bartolomeu de Gusmão nº 53. Consta na **AV. 04 CONSTRUÇÃO**, do edifício Marazul

e Maranil. Consta na **AV. 05 CONSTRUÇÃO E ESPECIFICAÇÃO** da loja ou unidade comercial nº 03 no Edifício Maranil com identificação do Apartamento nº 18 do Edifício Maranil.

**CONTRIBUINTE:** 77004042088; Em pesquisa realizada em 14/02/2025, há **débitos fiscais** no valor total de R\$ 443,45. **DEPOSITÁRIO:** Espólio de Maria Ferreira Torres, CPF: 005.061.838-58.

**Avaliação:** R\$ 151.000,00, em março de 2023.

**Débito da ação:** R\$ 41.293,96, em julho de 2024, a ser atualizado até a data da arrematação.

## Obrigações e débitos

1

### 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.

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

**b) Parcelado (art. 895, CPC):** As propostas para pagamento parcelado devem atender aos requisitos da lei e ser enviadas antes do início de cada pregão para o Leiloeiro, no e-mail [contato@hastavip.com.br](mailto:contato@hastavip.com.br), para serem analisadas pelo MM. Juízo.

**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.

## Conhecimento sobre o Leilão

6

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).

### 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, 14 de fevereiro de 2025.

**Dr. Gustavo Antonio Pieroni Louzada**

Juiz de Direito