

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 , com base nos termos deste **EDITAL DE LEILÃO**:

Processo nº: 0023044-50.2019.8.26.0562 – Cumprimento de Sentença.

Exequente: CENTRO PIAGETIANO DE EDUCAÇÃO INFANTIL S/S LTDA, CNPJ: 04.960.728/0001-16, por seu representante legal.

Executado:

- **VIVIANE APARECIDA S. DE AGUIAR**, CPF: 216.568.988-02;

Interessados:

- **OCUPANTE DO IMÓVEL;**
- **PREFEITURA DE SANTOS/SP;**
- **ALESSANDRA AUGUSTO FELICIANO DE CARBALHO**, CPF: 278.752.408-75 (coproprietária);
- **VICTOR DÉCIO MORAES DE CARVALHO**, CPF: 276.719.518-54 (coproprietário);
- **8ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE SANTOS/SP**, processo nº 0022865-97.2011.8.26.0562;

1º Leilão

Início em 19/05/2025, às 16:00hs, e término em 22/05/2025, às 16:00hs.



LANCE MÍNIMO: R\$ 657.483,92, atualizados pela Tabela Prática do TJ/SP, para março de 2025.

Caso não haja lance, seguirá sem interrupção ao:

2º Leilão

Início em 22/05/2025, às 16:01hs, e término em 12/06/2025, às 16:00hs.



LANCE MÍNIMO: R\$ 473.388,43, correspondente a **72%** do valor da avaliação atualizada, aplicando-se a depreciação de **60%** apenas sobre a cota parte dos executados, resguardando o direito dos coproprietários conforme art. 843, § 2º do CPC.

Descrição do Bem

UMA RESIDÊNCIA Nº 232-A, DA AVENIDA ALMIRANTE CÓCHRANE, LOCALIZADA PARTE NO PAVIMENTO TÉRREO E PARTE NOS PAVIMENTOS SUPERIORES, confrontando no pavimento térreo, de quem da rua olha para a edificação, pela frente com parte da área de circulação fronteira à avenida Almirante Córdane, (a qual é de sua propriedade e uso exclusivo e por onde tem a sua entrada), pelo lado direito com parte do muro de divisa da edificação, pelo lado esquerdo com a residência nº 232 e pelos fundos com a mesma residência nº 232 e com área de recuo lateral direita da edificação e nos pavimentos superiores: pela frente com a área de circulação fronteira à avenida Almirante Córdane, pelo seu lado direito com a área de recuo lateral direita da edificação, pelo lado esquerdo com a residência nº 232-B e pelos fundos com a área de recuo posterior, localizada nos fundos da edificação, tendo a área útil de 134,59m², área comum de 2,17m², encerrando uma área de 136,76m², correspondendo-lhe tanto no terreno como nas demais coisas de uso comum, uma fração ideal de 33,8297% do todo, construído o edifício em terreno que se acha descrito na respectiva especificação de condomínio registrada sob nº 4 na matrícula 78.545 e a convenção condominial encontra-se registrada sob nº 5.534 aos 22/07/2009.

Informações do Laudo de Avaliação (fls. 177-221): Caracteriza-se por casa geminada de padrão médio, com um pavimento. O imóvel possui uma idade real de 14 (quatroze) anos e encontra-se em estado de conservação – “e” – necessitando de reparos simples – edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas superficiais generalizadas, sem recuperação do sistema

estrutural. Eventualmente, revisão do sistema hidráulico e elétrico. O padrão construtivo do imóvel é classificado, segundo o referido estudo de “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – Santos: 2007” do IBAPE/SP, como “Sobreposta Padrão Médio”.

Matrícula nº: 80.295 do Registro Geral do 2º Oficial de Registro de Imóveis de Santos/SP.

ÔNUS: A **PENHORA** do bem encontra-se às fls. 118 dos autos. Consta na **AV. 1 PENHORA** derivada dos autos do processo nº 0022865-97.2011.8.26.0562, em trâmite no 8ª Vara Cível de Santos/SP. Consta, no **R. 03 COMPRA E VENDA** de parte ideal de 30% do imóvel, à Alessandra Augusto Feliciano de Carvalho, CPF: 278.752.408-75, e Victor Decio Moraes de Carvalho (cônjuge), CPF: 276.719.518-54. Consta às fls. 271-272 manifestação do Município de Santos/SP, referente a pedido de reserva de crédito no valor total de R\$ 63.965,97 de julho de 2024.

CONTRIBUINTE nº: 68.024.039.002; Em pesquisa realizada em 26 de março de 2025, foram identificados **débitos fiscais** no valor total de R\$ 76.098,51.

DEPOSITÁRIO: Viviane Aparecida da Silva, CPF: 216.568.988-02.

Avaliação: R\$ 613.409,30, correspondente a totalidade do imóvel, em junho de 2023.

Débito da ação: R\$ 19.463,48 em novembro de 2024, 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 apreçoado, 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

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 móvel penhorado até a presente data.

Eu, _____, diretor(a), conferi.



Santos/SP, 26 de março de 2025.

Dr. Gustavo Antonio Pieroni Louzada

Juiz de Direito