

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: 0006199-40.2019.8.26.0562 – Cumprimento de Sentença.

Exequente: CONDOMÍNIO EDÍFICIO GONZAGA BLOCO 16, CNPJ: 08.046.358/0001-67, por seu representante legal.

Executado:

- **RONALDO ALEXANDRE DE JESUS**, CPF: 108.519.358-69;

Interessados:

- **OCUPANTE DO IMÓVEL;**
- **PREFEITURA DE SANTOS/SP;**
- **EMPRESA GESTORA DE ATIVOS – EMEGA**, CNPJ: 04.527.385/0001-13 na pessoa de seu representante legal; (**credora fiduciária**),
- **COOPERATIVA HABITACIONAL DOS ASSOCIADOS DO SINDICATO DOS OPERÁRIOS NOS SERVIÇOS PORTUÁRIOS DE SANTOS**, CNPJ: 48.615.165/0001-02, na pessoa de seu representante legal; (**proprietária**)
- **11ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE SANTOS/SP**, processo nº 0008258-35.2018.8.26.0562;

1º Leilão

Início em 26/05/2025, às 14:30hs, e término em 29/05/2025, às 14:30hs.



LANCE MÍNIMO: R\$ 222.628,47, atualizados pela Tabela Prática do TJ/SP, para março de 2025.

Caso não haja lance, seguirá sem interrupção ao:

2º Leilão

Início em 29/05/2025, às 14:31hs, e término em 26/06/2025, às 14:30hs.



LANCE MÍNIMO: R\$ 133.577,09, correspondente a **60%** do valor da avaliação atualizada.

Descrição do Bem

DIREITOS AQUISITIVOS DE DEVEDOR FIDUCIANTE SOBRE O APARTAMENTO N.º 63, EDIFÍCIO GONZAGA – BLOCO 16, DO CONDOMÍNIO PRAIAS DE SANTOS, INTEGRANDO DO CONJUNTO HABITACIONAL PARQUE RESIDENCIAL ATHIE JORGE COURY, situado na Rua Renata Câmara Agondi, n.º 95, nesta cidade, localizado no 6º andar ou 7º pavimento, contendo dois dormitórios, sala, cozinha, banheiro e área de serviço com as seguintes áreas: área total de 67,87 m², área útil de 57,73 m², área de uso comum 10,14 m², correspondendo-lhe uma fração ideal do terreno de 0,14619883%; confrontando pela frente onde tem sua entrada com o hall de circulação, pelo lado esquerdo com o apartamento de final 04 e pelo lado direito e fundos com as áreas comuns do condomínio; caberá ao apartamento o direito de utilização de uma vaga descoberta para a guarda de um veículo de passeio em local indeterminado no estacionamento.

Informações do Laudo de Avaliação (fls. 471-516): A unidade 63 possui as instalações elétricas e hidráulicas embutidas e basicamente as seguintes disposições de cômodos: uma sala, uma cozinha, dois dormitórios, um banheiro social, uma área de serviço. O imóvel possui uma idade real de 29 (vinte e nove) anos e encontra-se em estado de conservação - “e” - necessitando de reparos simples - 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 hidráulico elétrico (Quadro A – estudo comparativo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – Santos: 2007” do IBAPE/SP).

Matrícula n.º: R.12/30.062 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Santos/SP.

ÔNUS: A PENHORA do bem encontra-se às fls. 359 dos autos. Consta, na **AV. 01 DUAS HIPOTECAS** em favor da CAIXA ECONÔMICA FEDERAL -CEF, registradas sob nºs **R. 02, R. 03 e AV. 04**. Consta as fls. 580, Cessão de Créditos da CAIXA ECONÔMICA FEDERAL em favor da EMPRESA GESTORA DE ATIVOS S/A – EMGEA S/A, CNPJ: 04.527.335/0001-13. Consta as fls. 644, **PENHORA** no rosto dos autos, derivada do processo nº 0008258-35.2018.8.26.0562 em trâmite na 11ª Vara Cível do Foro da Comarca de Santos/SP, até o limite do crédito apontado pelo credor R\$62.055,53 (atualizado até novembro/2023), atualizado para R\$ 68.180,12, em novembro de 2024, conforme fl. 874.

CONTRIBUINTE n.º: 23.019.207.199: Em consulta realizada em 26 de março de 2025, **há débitos fiscais** no valor de R\$ 16.363,95. **DEPOSITÁRIO:** Ronaldo Alexandre de Jesus, CPF: 108.519.358-69.

Avaliação: R\$ 180.000,00 em julho de 2021, fls. 471-516.

Débito da ação: R\$ 132.893,08 em novembro de 2024, fls. 875/878, 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 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 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