8ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE SANTOS/SP

O **Dr. Gustavo Alexandre da Câmara Leal Belluzzo**, MM. Juiz de Direito da 8ª 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: 0013742-55.2023.8.26.0562– Cumprimento de sentença - Condomínio

Exequente:

- **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO ALDENORA MARIA DE JESUS,representado por seu síndico, Sr. CHARLES DA SILVA VICENTE, CPF. 228.567.858-40**

Executada:

- **CÉLIA MARIA DA SILVA, CPF sob o nº 097.826.938 - 12;**

Interessados:

- **OCUPANTE DO IMÓVEL;**
- **PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTOS/SP;**
- **LUCIA HELENA DA SILVA, CPF SOB O Nº 296.093.668 - 05**
- **REGINALDO AUGUSTO DA SILVA,CPF SOB O Nº 133.708.168 - 06**
- **MARCOS ANTÙNIO DA SILVA, CPF SOB O Nº 108.336.118 - 01**
- **MARIA AUGUSTA DA SILVA FERREIRA, CPF SOB O Nº 409.556.858 - 50**
- **1ª VARA DA FAMÍLIA E SUCESSÕES DE SANTOS, AUTOS Nº 1028303-09.2019.8.26.0562**

1º Leilão

Início em **03/12/2026**, às **16:30hs**, e término em 0**9/12/2026**, às **16:30hs**.

LANCE MÍNIMO: R$ 212.560,67, atualizado pela Tabela Prática do TJ/SP, para outubro de 2026.

Caso não haja lance, seguirá sem interrupção ao:

2º Leilão

Início em **09/12/2026**, às **16:31hs**, e término em **12/01/2027**, às **16:30hs**.

LANCE MÍNIMO: R$106.280,335, correspondente a **50%** do valor da avaliação atualizada.

Descrição do Bem

DIREITOS POSSESSÓRIOS SOBRE O IMOVEL INSTRUMENTO DO CONTRATO DE COMPRA E VENDA ÀS FL. 32/37 DO APARTAMENTO NÚMERO 01, DO EDIFÍCIO ALDENORA MARIA JESUS, SITUADO À RUA COMENDADOR MARTINS 415, EM SANTOS-SP. Unidade nº 01 - TÉRREO Contém 02 quartos, sala, cozinha, banheiro e área de serviço, com área total de 42,92m². Confronta pela frente com o corredor de circulação e acesso, pela direita e aos fundos com a praça 01, e pela esquerda com o apartamento 02.

Informações do Laudo de Avaliação (evento 160): imóvel tipo Apartamento, com dois quartos, sala, cozinha, banheiro, área de serviço, que apresenta paredes e teto com pintura descascada, piso desgastado, paredes com partes em reboco cru, porta dos quartos danificadas. Imóvel com aspecto muito feio

Matrícula: N/C.

ÔNUS: A **PENHORA** do bem encontra-se ás fl. 60 dos autos.

CONTRIBUINTE:N/c, não foi possível apurar débitos fiscais do imóvel sendo ônus do arrematante a regularização de eventuais débitos. **DEPOSITÁRIO: a** executada.

Avaliação: R$200.000,00, em abril de 2025.

Débito da ação: R$18.381,22 em janeiro de 2025, a ser atualizado até a 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.

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

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.

Se tratando de imóvel o próprio bem servirá de garantia de pagamento, ficando gravado com hipoteca judicial, se tratando de bens móveis o parcelamento dependerá de caução idônea a ser analisada pelo juíz.

Somente haverá submissão à apreciação do magistrado na hipótese de disputa entre lances nas modalidades à vista e parcelada. Encerrado o leilão com a vitória do último lance na modalidade parcelada, o resultado será submetido ao juízo para que seja analisada a conveniência do prosseguimento da arrematação pelo lance parcelado ou pelo lance à vista.

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.

Comissão e Pagamento

Valor da comissão do Leiloeiro: A comissão do Leiloeiro corresponderá a 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, não estando incluída no valor do lance. O pagamento deverá ser realizado em até 24 (vinte e quatro) horas após o encerramento do leilão, por meio a ser indicado pelo Leiloeiro, podendo ocorrer via PIX, boleto bancário ou outro meio idôneo, conforme orientação da equipe de pós-venda do Leiloeiro.

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).

Compromisso e Responsabilidade do Licitante: Todos os lances ofertados no leilão são irrevogáveis e irretratáveis, sendo de inteira responsabilidade do participante, não sendo admitida em qualquer hipótese a retirada, cancelamento, desistência ou exclusão de lances, devendo o ofertante cumprir integralmente todas as obrigações decorrentes da sua manifestação de vontade ao registrar o lance na plataforma.

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.

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 elas 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 outubro de 2026.

Dr. Gustavo Alexandre da Câmara Leal Belluzzo

Juiz de Direito