# 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: 0024246-38.2014.8.26.0562 –** Despesas Condominiais.

**Exequente: CONDOMÍNIO EDIFÍCIO MONT PELLIER,** CNPJ: 64.713.019/0001-68, por seu representante legal;

**Executado: NILTON PIRES**, CPF: 018.505.588-50;

**Interessados:**

- **OCUPANTE DO IMÓVEL;**
- **EULÁLIA CRISTINA DE SOUZA MACHADO,** CPF: 883.918.508-07 (coproprietária registral e outorgante vendedora);
- **ORLANDO MACHADO,** CPF: 072.396.538-20 (coproprietário registral e outorgante vendedor);
- **PREFEITURA DE SANTOS/SP;**
- **5ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL DA COMARCA DA CAPITAL/SP,** processo nº 0040479-65.2019.8.26.0100;

**1º Leilão**

Início em **08/08/2025**, às **14:00hs**, e término em **11/08/2025**, às **14:00hs**.

**LANCE MÍNIMO: R$ 954.640,53,** atualizados pela Tabela Prática do TJ/SP, para julho de 2025.

Caso não haja lance, seguirá sem interrupção ao:

**2º Leilão**

Início em **11/08/2025**, às **14:01hs**, e término em **01/09/2025**, às **14:00hs**.

**LANCE MÍNIMO: R$ 572.784,37,** correspondente a **60%** do valor da avaliação atualizada.

## Descrição do Bem

**DIREITOS AQUISITIVOS DERIVADOS DE ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRA E VENDA (FLS. 1.470/1474) QUE O EXECUTADO POSSUI SOBRE O APARTAMENTO Nº 43, LOCALIZADO NO 4º ANDAR DO EDIFÍCIO MONT PELLIER, À AVENIDA SENADOR PINHEIRO MACHADO, Nº 930,** confrontando pela frente com o hall de circulação do andar, por onde tem suas entradas social e de serviço, e com as escadarias, pelo lado direito com o apartamento 44, pelo lado esquerdo com o recuo lateral esquerdo do prédio e pelos fundos com a área livre dos fundos do edifício, tendo uma área útil de 111,31mts², área comum de 21,78mts², num total de 133,09mts², pertencendo-lhe uma fração ideal de 1,95% no terreno, que está descrito na especificação condominial arquivada neste cartório.

**Consta do laudo de avaliação (fls. 816/849):** O imóvel situa-se à Avenida Senador Pinheiro Machado, nº 930, Marapé, Santos/SP. Imóvel com área total construída de 133,09m² sendo 111,31 m² de área útil e 21,78 m² de área comum pertencendo-lhe no terreno, uma fração ideal 1,95% do todo. O imóvel possui o padrão construtivo classificado, segundo o estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos SANTOS 2006 do IBAPE/SP, sendo "Apartamento padrão Médio com Elevador". A idade aparente do imóvel é de 30 (trinta) anos e o estado de conservação adotado ao imóvel é "regular" (a época da avaliação em 2012), de acordo com o critério do método ross/heidecke que leva em conta o obsoletismo, o tipo de construção e acabamento

**Matrícula:** 26.148 do 3º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Santos/SP.

**ÔNUS**: A **PENHORA** do bem encontra-se às fls. 1.062 dos autos. Consta dos autos, fl. 1.731, **PENHORA NO ROSTO DOS AUTOS** derivado do processo nº 0040479-65.2019.8.26.0100, da 5ª Vara Cível do Foro Central da Comarca da Capital/SP. Consta dos autos, fls. 1470-1474, escritura pública de compra e venda firmada entre os proprietários registrais e o executado, tendo por objeto a venda do imóvel aqui conscrito. A escritura de venda e compra de fls. 1470-1474 não foi registrada na matrícula, de modo que a sua regularização, perante o CRI competente, fica a cargo exclusivo do arrematante. **Consta nos autos que o imóvel aqui alienado não contempla qualquer vaga de garagem.**

**CONTRIBUINTE nº:** 64.010.023.015; Em pesquisa realizada em 01/07/2025, constam **débitos fiscais** no valor total de R$ 281.309,99. **DEPOSITÁRIO:** Nilton Pires, o executado.

**Avaliação:** R$ 466.000,00, em novembro de 2012.

**Débito da ação: R$794.166,01**, em janeiro de 2025, 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.

**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 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.

**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, 01 de julho de 2025.

**Dr. Gustavo Antonio Pieroni Louzada**

Juiz de Direito