

12ª Vara Cível da Comarca de Santos/SP

Edital de leilão judicial eletrônico a ser realizado na plataforma www.vivaleiloes.com.br

Processo nº 0003509-96.2023.8.26.0562

Autor: Condomínio Edifício Guadalajara, CNPJ 52.264.116/0001-31

Réus: Ezequias Almeida Ferre, CPF 733.301.248-49, Nilo Manso Branco Filho, CPF 512.885.758-15, Angela Fatima Torres Branco, CPF 308.571.468-58, Ezequiel Ferre (espólio), CPF 135.704.477-15, Cruzvaldina Almeida Ferre, CPF 276.867.438-96

Base legal: arts. 886 a 903 do CPC; arts. 250 e ss. das NSCGJ do TJSP; Resolução 236/2016 do CNJ

Leiloeira oficial: Alethea Carvalho Lopes, JUCESP 899

Datas:

1º pregão: início em 10/08/2026 às 16h e encerramento em 13/08/2026 às 16h

2º pregão: início em 13/08/2026 às 16h e encerramento em 09/09/2026 às 16h

Bens leiloados:

- Apartamento nº 23, localizado no 2º andar ou 3º pavimento do Bloco “B”, do edifício situado à Rua Liberdade, nº 147, tendo a área útil de 90,36m², área comum de 13,08m², num total de 103,44m², pertencendo-lhe tanto no terreno como nas partes comuns uma fração ideal equivalente a 4,36% do todo. Confronta pela frente com o hall de circulação do pavimento, por onde tem sua entrada e escadaria, de um lado com o apto. 22, do outro com o espaço da área de recuo lateral esquerda e nos fundos com o espaço da área de recuo posterior. Cadastro municipal 57.045.042.015. Matrícula 64.678 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Santos/SP.

- Garagem nº 6-B, localizada no andar térreo ou 1º pavimento do edifício situado à Rua Liberdade, nº 147, tendo a área útil de 18,36m², área comum de 2,64m², num total de 21m², pertencendo-lhe tanto no terreno como nas partes comuns uma fração ideal equivalente a 0,88% do todo. Confronta pela frente com a área de recuo intermediária entre o bloco “A” e o bloco “B”, por onde tem acesso, de um lado com a garagem nº 5-B, do outro com as garagens nºs 7-B e 8-B e nos

fundos com a garagem nº 9-B. Cadastro municipal 57.045.042.015. Matrícula 64.679 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Santos/SP.

Obs: de acordo com as avaliações a fls. 227-231 dos autos, trata-se de imóvel em prédio de 3 andares, sem elevador; o apartamento fica no 2º andar do edifício, nos fundos do andar, com as devidas divisões: hall de circulação, sala, cozinha, banheiro social, área de serviço e dependência de empregada completa (quarto e banheiro) e 1 vaga de garagem fechada.

Endereço: Rua Liberdade, 147, apartamento 21, Bloco B, Condomínio Guadalajara, Embaré, Santos/SP, CEP 11025-032.

Avaliação: R\$ 324.333,33 (janeiro/2026), que será atualizado na data dos pregões de acordo com a tabela prática do TJSP.

Situação do imóvel: ocupado.

Imissão do arrematante na posse do imóvel: efetivação nos próprios autos do presente processo, nos termos do artigo 901, parágrafo 1º, e do artigo 903, parágrafo 3º, todos do CPC.

Não havendo lance igual ou superior ao valor da avaliação nos 03 primeiros dias da 1ª praça/pregão, seguir-se-á sem interrupção a 2ª praça/pregão, com encerramento na data e horário acima designado, quando será considerado vencedor o arrematante que maior lance oferecer diretamente no portal www.vivaleiloes.com.br e que tiver seu lance acolhido judicialmente, não sendo aceito lances inferiores a **50% (cinquenta por cento)** do valor da avaliação (atualizado pela tabela prática do TJSP), de acordo com o artigo 891, parágrafo único do CPC e com o artigo 262 das Normas de Serviço da Corregedoria Geral de Justiça do TJSP.

Sobrevindo lance nos 03 minutos antecedentes ao termo final da alienação judicial eletrônica, o horário de fechamento do pregão será prorrogado em 03 minutos, sucessivamente, para que todos os usuários interessados tenham oportunidade de ofertar novos lances.

Caso não haja lances para pagamento à vista, serão então admitidas propostas para arrematação parcelada mediante sinal à vista não inferior a 25% (vinte e cinco por cento) e o restante em até 30 (trinta) meses, com correção mensal por meio de indexador a ser indicado pelo interessado, garantida por hipoteca do próprio bem, propostas essas que serão apreciadas pelo MM. Juízo condutor do processo (art. 895 do CPC). A apresentação de proposta parcelada não suspende o leilão (art. 895, parágrafo 6º do CPC). A proposta de pagamento do lance à

vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado (art. 895, parágrafo 7º do CPC).

Observações:

a) constam nas matrículas (64.678 e 64.679) do imóvel os seguintes apontamentos: Av.5/Av.6 - penhora oriunda dos presentes autos.

b) de acordo com informação obtida em 25/06/2026 perante o site da Prefeitura de Santos, constam os seguintes débitos pertinentes ao imóvel cadastrado sob n. 57.045.042.015: R\$ 56.808,57 (dívida ativa) e R\$ 2.442,43 (IPTU 2026);

c) débito condominial exequendo atualizado até abril/2026: R\$ 201.975,43.

Comissão da leiloeira: 05% (cinco por cento) do valor da arrematação, não estando incluída no valor do lance, sendo certo que o pagamento desta comissão deverá ser efetuado diretamente à leiloeira e à vista no prazo de 24 horas, mediante depósito no Banco do Brasil, agência 2923-8, conta corrente 123.212-6, titular Alethea Carvalho Lopes, CPF 963.306.609-30 - PIX: chave/email: contato@vivaleiloes.com.br

O arrematante terá o prazo de 24 horas para efetuar o depósito judicial do lance, sob pena de sujeitar-se às sanções cabíveis.

Se o exequente arrematar o bem e for o único credor, não estará obrigado a exibir o preço, mas, se o valor do bem exceder ao seu crédito, depositará, dentro de 3 (três) dias, a diferença, sob pena de tornar-se sem efeito a arrematação, e, nesse caso, realizar-se-á novo leilão, à custa do exequente (art. 892, parágrafo 1º do CPC). Deverá também o credor pagar o valor da comissão da leiloeira, na forma já mencionada, que não será considerada como despesa processual - para fins de ressarcimento pelos executados.

O bem será vendido no estado de conservação em que se encontra, sem garantia, constituindo ônus dos interessados verificarem suas condições, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas.

Correrão por conta exclusiva do arrematante as despesas gerais relativas à desmontagem, transporte e transferência patrimonial do bem arrematado.

Nos termos do art. 908, § 1º do CPC c/c o art. 130, parágrafo único do Código Tributário, os créditos que recaem sobre o bem, inclusive os de natureza propter rem, sub-rogam-se sobre o respectivo preço, observada a ordem de preferência.

De acordo com a tese jurídica firmada pelo Superior Tribunal de Justiça no Tema nº 1.134 (acórdão paradigma publicado no recurso especial nº 1914902-SP no rito de recursos especiais repetitivos – julgamento datado de 09/10/2024):

“(...) XII. Tese jurídica firmada: Diante do disposto no art. 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional, é inválida a previsão em edital de leilão atribuindo responsabilidade ao arrematante pelos débitos tributários que já incidiam sobre o imóvel na data de sua alienação.(...)”

De acordo com o artigo 7º, parágrafo 3º da Resolução 236/2016 do CNJ: *“Art. 7º Além da comissão sobre o valor de arrematação, a ser fixada pelo magistrado (art. 884, parágrafo único), no mínimo de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação (art. 24, parágrafo único, do Decreto 21.981/1932), a cargo do arrematante, fará jus o leiloeiro público ao ressarcimento das despesas com a remoção, guarda e conservação dos bens, desde que documentalmente comprovadas, na forma da lei. (...) § 3º Na hipótese de acordo ou remissão após a realização da alienação, o leiloeiro e o corretor público farão jus à comissão prevista no caput.”*

Se o executado for revel e não tiver advogado(a) constituído(a), não constando dos autos seu endereço atual ou, ainda, não sendo ele encontrado no endereço constante do processo, a intimação considerar-se-á feita por meio do próprio edital de leilão (art. 889, parágrafo único do CPC).

O edital será publicado no website da Viva Leilões (www.vivaleiloes.com.br) nos termos do art. 887, § 2º do CPC.

Esclarecimentos: tel. 11-3957-7717 - e-mail: contato@vivaleiloes.com.br

Santos, 26 de junho de 2026.

Eu, _____, diretor(a), conferi e subscrevi.

Rodrigo Garcia Martinez
Juiz de Direito