

3ª Vara Cível do Foro da Comarca de São Vicente/SP

EDITAL DE 1º E 2º LEILÃO e de intimação do executado e depositário **RICARDO RAMOS**, inscrito no CPF/MF sob o nº 025.344.738-08; **bem como seu cônjuge, se casado for; dos titulares do domínio IZAIAS EDUARDO DE SOUZA**, inscrito no CPF/MF sob o nº 534.533.445-53; **e sua mulher JULIANA PRISCILA DAS NEVES SOUZA**, inscrita no CPF/MF sob o nº 038.985.974-58; **e do interessado CONDOMINIO EDIFICIO IRAQUITAN**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 54.355.441/0001-35.

O Dr. Thiago Gonçalves Alvarez, MM. Juiz de Direito da 3ª Vara Cível do Foro da Comarca de São Vicente/SP, na forma da lei, **FAZ SABER**, aos que o presente Edital de 1º e 2º Leilão do bem imóvel, virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, que por este Juízo processam-se os autos da **Ação de Execução de Título Extrajudicial** ajuizada por **LOOPI PLATAFORMA DE INVESTIMENTO COLETIVO E SECURITIZADORA DE CRÉDITOS S.A** em face de **RICARDO RAMOS - Processo nº 1001816-73.2023.8.26.0590 – Controle nº 162/2023**, e que foi designada a venda do bem descrito abaixo, de acordo com as regras expostas a seguir:

DO IMÓVEL - O imóvel será vendido em caráter "AD CORPUS" e no estado em que se encontra, sem garantia, constituindo ônus da parte interessada verificar suas condições antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas.

DA PUBLICAÇÃO DO EDITAL - O edital será publicado na rede mundial de computadores, no sítio do Leiloeiro www.megaleiloes.com.br, em conformidade com o disposto no art. 887, § 2º, do CPC, inclusive as fotos e a descrição detalhada do imóvel a ser apregoado.

DA VISITAÇÃO - Os interessados em vistoriar o bem deverão enviar solicitação por escrito ao e-mail visitacao@megaleiloes.com.br. Cumpre esclarecer que cabe ao responsável pela guarda do bem autorizar o ingresso dos interessados, sendo que a visita não sempre será possível, pois alguns bens estão em posse do executado. Independente da realização da visita, a arrematação será por conta e risco do interessado.

DO LEILÃO - O Leilão será realizado por **MEIO ELETRÔNICO**, através do Portal www.megaleiloes.com.br, o **1º Leilão** terá início no **dia 24/08/2026 às 14:30 h** e se encerrará **dia 27/08/2026 às 14:30 h**, onde somente serão aceitos lances iguais ou superiores ao valor da avaliação; não havendo lance igual ou superior ao valor da avaliação, seguir-se-á sem interrupção o **2º Leilão**, que terá início no **dia 27/08/2026 às 14:31 h** e se encerrará no **dia 17/09/2026 às 14:30 h**, onde serão aceitos lances com no mínimo 50% (cinquenta por cento) do valor da avaliação atualizada.

DO CONDUTOR DO LEILÃO - O Leilão será conduzido pelo Leiloeiro Oficial Sr. Fernando José Cerello Gonçalves Pereira, matriculado na Junta Comercial do Estado de São Paulo - JUCESP sob o nº 844.

DO VALOR MÍNIMO DE VENDA DO BEM - No **2º Leilão**, o valor mínimo para a venda do bem corresponderá a **50% (cinquenta por cento)** do valor da avaliação judicial, que será atualizada até a data da alienação judicial atualizada.

DOS LANCES - Os lances poderão ser ofertados pela Internet, através do Portal www.megaleiloes.com.br.

DOS DÉBITOS - Os débitos de IPTU e demais taxas e impostos serão sub-rogados no valor da arrematação nos termos do Art. 130, "caput" e parágrafo único, do CTN, bem como os débitos de condomínio (*propter rem*) que também serão sub-rogados no preço da arrematação, conforme Art. 908, § 1º, do CPC. Eventual saldo remanescente do débito condominial exequendo, não satisfeito pelo produto da arrematação, permanecerá vinculado ao imóvel e será de responsabilidade do arrematante, em razão da natureza *propter rem* da obrigação.

DO PAGAMENTO - O arrematante deverá efetuar o pagamento do preço do bem arrematado, no prazo de até 24h (vinte e quatro horas) após o encerramento do leilão através de guia de depósito judicial em favor do Juízo responsável, sob pena de se desfazer a arrematação.

DA PROPOSTA - Os interessados poderão apresentar proposta de pagamento parcelado, até o início dos leilões, respeitado o pagamento de pelo menos 25% (vinte e cinco por cento) do valor do lance à vista e o restante parcelado no máximo em 12 (doze) meses, considerando o valor do imóvel no caso concreto, garantido por hipoteca do próprio bem, encaminhando parecer por escrito para o e-mail: proposta@megaleiloes.com.br (Art. 895, I e II, CPC). As referidas propostas serão apresentadas ao M.M Juízo respectivo, caso o leilão se encerre negativo. No entanto caso o leilão se encerre positivo, as propostas apresentadas serão desconsideradas, vez que o pagamento à vista prevalece sob o pagamento parcelado. Em resumo o interessado em adquirir o bem realizando o pagamento à vista, deve confirmar o lance em leilão, já aquele que tem a intenção de realizar o pagamento de forma parcelada, deve enviar sua proposta por e-mail, ficando ciente das referidas condições do Artigo 895§ 7º, CPC. Por fim, a apresentação de proposta não suspende o leilão (Art. 895, § 6º, CPC), devendo o mesmo ser analisado pelo M.M Juízo respectivo que decidirá pela opção mais vantajosa para a resolução da lide.

PENALIDADES PELO DESCUMPRIMENTO DAS PROPOSTAS - Em caso de atraso no pagamento de qualquer das prestações, incidirá multa de 10% sobre a soma da parcela inadimplida com as parcelas vincendas. O inadimplemento autoriza o exequente a pedir a resolução da arrematação ou promover, em face do arrematante, a execução do valor devido, devendo ambos os pedidos serem formulados nos autos da execução em que se deu a arrematação (Art. 895, § 4º e 5º do CPC).

DA COMISSÃO - O arrematante deverá pagar ao Leiloeiro, a título de comissão, o valor correspondente a **5% (cinco por cento)** sobre o preço de arrematação do imóvel. O pagamento deverá ser realizado em até 24h (vinte e quatro horas) a contar do encerramento do leilão, através de guia de depósito que será enviada por e-mail. A comissão devida ao Leiloeiro não está incluída no valor do lance e não será devolvida ao arrematante em nenhuma hipótese, salvo se a arrematação for desfeita por determinação judicial ou por razões alheias à vontade do arrematante e, deduzidas as despesas incorridas.

DA REMIÇÃO: Na hipótese de acordo ou remição após a realização da alienação, o Leiloeiro fará jus a comissão no percentual determinado neste edital sobre o valor da arrematação, conforme Artigo nº 7º, §3º da Resolução nº 236 do CNJ.

Todas as regras e condições do Leilão estão disponíveis no Portal www.megaleiloes.com.br, no CPC e Resolução nº 236 do CNJ. Por qualquer motivo caso a intimação pessoal do executado não se realizar por meio de seus advogados ou pelo endereço constante dos autos, será intimado através do próprio edital de leilão nos termos do art. 889, I, do CPC.

RELAÇÃO DO BEM: MATRÍCULA Nº 93.324 DO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE SÃO VICENTE/SP - IMÓVEL: O APARTAMENTO Nº 606, localizado no 6º andar ou 7º pavimento do "EDIFÍCIO IRAQUITAN", situado a Rua Saldanha da Gama nº 163-Bloco B, nesta cidade, distrito, município e comarca de São Vicente, com frente para o corredor de circulação, fundos para a área comum externa, confrontando pelo lado esquerdo de quem da frente olha para a porta principal do mesmo e com o apartamento nº 607-Bloco A, do lado direito com a Avenida Antônio Rodrigues, encerrando a área total construída de 121,54 metros quadrados, sendo 102,02 metros quadrados de área privativa útil e 19,52 metros quadrados de área comum e participando com 122 frações ideais do condomínio, cabendo-lhe ainda 19,1500 metros quadrados nas áreas total do terreno. **Consta na Av.08 desta matrícula** a penhora exequenda do imóvel desta matrícula, sendo nomeado depositário o executado.

Contribuinte nº 16.00085.0048.00163.224 (Conf.Av.04). Consta às fls.477 dos autos, débitos tributários no valor de R\$ 55.734,30 (setembro/2024).

Consta às fls.384 dos autos, que o imóvel desta matrícula foi vendido ao Sr. Ricardo Ramos, em março de 2019.

Consta às fls.739/744 dos autos, acórdão proferido no agravo de instrumento nº 2090791-10.2025.8.26.0000, autorizando a penhora do imóvel.

Consta às fls.729/730 dos autos, débitos condominiais no valor de R\$ 9.014,65 (maio/2025).

Valor da Avaliação do Imóvel: R\$ 480.000,00 (quatrocentos e oitenta mil reais) para julho de 2024, que será atualizado até a data da alienação conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP.

Penhora no rosto dos autos sobre eventuais créditos no Processo nº 0007667-29.2025.8.26.0524, em tramite na 1ª Vara do Juizado Especial Cível do Foro da Comarca de Santos/SP.

Débito desta ação às fls.932 no valor de R\$ 70.912,12 (maio/2026).

São Vicente, 21 de julho de 2026.

Eu, _____, diretora/diretor, conferi.

Dr. Thiago Gonçalves Alvarez
Juiz de Direito