3ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE SANTOS/SP

O **Dr. Bruno Nascimento Troccoli**, 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 judicial eletrônico conduzido pelo gestor de leilões **EDUARDO JORDÃO BOYADJIAN**, por meio do site www.hastavip.com.br, com base nos termos deste **EDITAL DE LEILÃO**:

Processo nº: 0013305-24.2017.8.26.0562 – Cumprimento de Sentença

Exequente:

- **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO SANTANA,** CNPJ nº 66.507.658/0001-00, na pessoa de seu representante legal;

Executados:

- **CLAUDIA ROBERTA MADUREIRA,** CPF: 135.065.328-47;
- **SUYARA MARA MADUREIRA,** CPF: 121.821.829-29;
- **SARAH MADUREIRA,** CPF: 281.195.438-40;
- **MARA LÚCIA MADUREIRA,** CPF: 189.105.658-10;

Interessados:

- **OCUPANTE DO IMÓVEL;**
- **PREFEITURA DE SANTOS/SP;**
- **MARIA APARECIDA CHAKARIAN,** CPF: 064.559.128-96;
- **SECRETARIA DO PATRIMÔNIO DA UNIÃO;**
- **MINISTÉRIO DA ECONOMIA;**

1º Leilão

Início em 04/12/2026, às 15:45hs, e término em 10/12/2026, às 15:45hs.

LANCE MÍNIMO: R$ 298.289,17, atualizados pela Tabela Prática do TJ/SP, para novembro de 2026.

Caso não haja lance, seguirá sem interrupção ao:

2º Leilão

Início em 10/12/2026, às 15:46hs, e término em 13/01/2027, às 15:45hs.

LANCE MÍNIMO: R$ 178.973,50, correspondente a **60%** do valor da avaliação atualizada.

Descrição do Bem

UM APARTAMENTO Nº 703, DO EDIFÍCIO "SANTANA", NO CONJUNTO OCIAN NO. 02, À AVENIDA BARTOLOMEU DE GUSMÃO NO. 43, 2º. PRÉDIO, BLOCO "B", ao qual corresponde uma fração ideal de 9,785/5.180 avos no terreno, com a área construída ou de condomínio de 47,94m2 (entende-se por tal área a metragem coberta da unidade autônoma mais a quota parte proporcional nas áreas e coisas comuns do Edifício); está localizado na parte anterior direita do 7º pavimento, constituído de vestíbulo de entrada, sala com terraço, um dormitório, banheiro e cozinha, confrontando na frente com a área lateral esquerda do terreno, à esquerda com o apartamento de terminação 04, nos fundos com o hall de circulação e à direita com o apartamento de terminação 02. O terreno onde se acha construído o referido prédio, esta descrito na respectiva especificação condominial, averbada sob nº 03, na transcrição nº 29.708, do 2º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Santos.

Informações do Laudo de Avaliação (fls. 318/363): A unidade avaliada possui 01 (uma) sala com terraço, predomina piso cerâmico, paredes e teto com pintura a base de látex sob massa corrida e esquadria em alumínio; 01 (um) dormitório: predomina piso cerâmico, paredes e teto com pintura a base de látex sob massa corrida e esquadria de alumínio; 01 (uma) cozinha: predomina piso cerâmico, paredes revestidas de azulejo branco, teto com pintura a base de látex sob massa corrida e esquadria de alumínio; 01 (um) banheiro social: predomina piso cerâmico, paredes revestidas de azulejo branco, teto com pintura a base de látex sob massa corrida, louça branca e esquadria de alumínio. 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 do sistema hidráulico e elétrico.

Matrícula nº: 55.410 2º Cartório de Registro de Imóveis de Santos/SP

ÔNUS: A **PENHORA** do bem encontra-se às fls. 40 dos autos, bem como na **AV. 5** da matrícula. Consta na **AV. 4** que o imóvel ficou gravado com as cláusulas vitalícias de **INALIENABILIDADE, IMPENHORABILIDADE** e **INCOMUNICABILIDADE**, extensiva aos frutos e rendimentos, não impedindo a presente alienação judicial, conforme decisão no evento nº 370.

CONTRIBUINTE nº: 77004048110, **há débitos fiscais inscritos em dívida ativa** no valor total de R$ 44.130,63 para maio de 2026, conforme fls. 1.031/1.032 dos autos, e débitos de IPTU referente a outubro de 2026 no valor total de R$ 1.121,33. Segundo informações de fls. 420, o imóvel encontra-se localizado em área de marinha, **sendo ônus do arrematante a verificação perante os órgãos competentes, inclusive de débitos existentes.**

DEPOSITÁRIO: Jose Roberto Madureira, CPF nº 069.640.798-15.

Avaliação: R$ 250.000,00, em junho de 2022.

Débito da ação: R$ 296.786,87, em setembro de 2026, a ser atualizado até a data da 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 bem, exceto os decorrentes de débitos fiscais e tributários conforme o artigo 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional, e exceto os débitos de condomínio (que possuem natureza propter rem), os quais ficam sub-rogados no preço da arrematação, conforme decisão no evento nº 353 dos autos.

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 imóvel penhorado até a presente data.

Eu, , diretor(a), conferi.

Santos/SP, 13 de novembro de 2026

Dr. Bruno Nascimento Troccoli

Juiz de Direito