

9ª Vara Cível do Foro da Comarca de Santos/SP

EDITAL DE 1º E 2º LEILÃO e de intimação **do executado e depositário WALDIR NOGUEIRA PRADO**, inscrito no CPF/MF sob o nº 510.512.658-00; e **sua mulher MARIA DE LOURDES SANCHEZ PRADO**, inscrita no CPF/MF sob o nº 086.519.528-56; e **do interessado CONDOMÍNIO EDIFÍCIO MONTE BRANCO**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 64.039.183/0001-31.

A Dra. Rejane Rodrigues Lage, MM. Juíza de Direito da 9ª Vara Cível do Foro da Comarca de Santos/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 do **Cumprimento de Sentença** ajuizada por **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO MONTE BRANCO** em face de **WALDIR NOGUEIRA PRADO e outra - Processo nº 0010321-91.2022.8.26.0562 (Principal nº 1026629-30.2018.8.26.0562)**, 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 10/08/2026 às 15:00 h** e se encerrará **dia 13/08/2026 às 15:00 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 13/08/2026 às 15:01 h** e se encerrará no **dia 03/09/2026 às 15:00 h**, onde serão aceitos lances com no mínimo 60% (sessenta 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 **60% (sessenta 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.

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. O

exequente, se vier a arrematar o bem, não estará obrigado a exibir o preço, mas se o valor do bem exceder o se crédito, depositará dentro de 03 dias a diferença, sob pena de ser tornada se efeito a arrematação e, neste caso, o bem será levado a nova praça à custa do exequente (art. 892, § 1º do CPC).

DA PROPOSTA - Os interessados na aquisição do bem de forma parcelada, deverão apresentar proposta enviando de forma detalhada sua intenção no 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 judicial 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 34.660 DO 3º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE SANTOS/SP - IMÓVEL: O APARTAMENTO nº 12, localizado no 1º andar ou 2º pavimento do EDIFICO MONTE BRANCO, que recebeu o nº 78 da avenida Presidente Wilson, contendo: 2 suítes, 2 dormitórios, hall, banheiro, sala, lavabo, cozinha com entrada de serviço, WC. de empregada, lavanderia e área de serviço com tanque; confrontando na frente com o hall social, por onde tem sua entrada principal, elevador e apartamento tipo 1 (11), do lado direito com o hall de serviço e apartamento tipo 3 (13), do lado esquerdo com a área de recuo fronteira a avenida Presidente Wilson e nos fundos com a área de recuo lateral esquerda do prédio: tendo a área útil de 200,74 metros quadrados, área comum de 74,29 metros quadrados, área vinculada de garagem (2 garagens) 25,00 metros quadrados, num total de 300,03 metros quadrados; pertencendo-lhe tanto no terreno como nas demais partes comuns, uma fração ideal equivalente a 2,054% do todo. São de propriedade exclusiva do apartamento n. 12 e ao mesmo ficam vinculadas as GARAGENS nºs 15 e 15-A localizadas no andar térreo; a garagem nº 15, tem a área de 12,50 metros quadrados, confrontando na frente com o pátio de manobras, do lado direito com a garagem nº 14, do lado esquerdo com parede

do prédio e nos fundos com a garagem nº 15-A; a garagem nº 15-A, tem a área de 12,50 metros quadrados, confrontando na frente com a garagem nº 15, do lado direito com a garagem nº 14-A, do lado esquerdo com parede do prédio e nos fundos com parede do prédio. **Consta na Av.05 desta matrícula** que nos autos da ação de Execução Fiscal, Processo nº 1272/01 (040689-4/2001), em trâmite na 1ª Ofício da Fazenda Pública do Foro da Comarca de Santos/SP, requerida pelo PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTOS contra MARIA DE LOURDES SANCHES e outro foi penhorado o imóvel desta matrícula, sendo nomeado depositária a exequente. **Consta na Av.06 desta matrícula** que nos autos da ação de Execução Trabalhista, Processo nº 00930-2009-447-02-00-5, em trâmite na 7ª Vara do Trabalho do Foro da Comarca de Santos/SP, requerida pelo IRMA MEDEIROS DOS SANTOS contra MARIA DE LOURDES SANCHES e outro foi penhorado o imóvel desta matrícula, sendo nomeado depositário o executado. **Consta na Av.07 desta matrícula** que nos autos da ação de Execução Fiscal, Processo nº 1759/2002, em trâmite na 1ª Ofício da Fazenda Pública do Foro da Comarca de Santos/SP, requerida pelo PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTOS contra MARIA DE LOURDES SANCHES e outro foi penhorado o imóvel desta matrícula, sendo nomeado depositária a exequente. **Consta na Av.08 desta matrícula** que nos autos da ação de Execução Trabalhista, Processo nº 1174-2012, em trâmite na 6ª Vara do Trabalho do Foro da Comarca de Santos/SP, requerida pelo CARLOS EDUARDO ANUSKA GONÇALVES contra MARIA DE LOURDES SANCHES e outro foi penhorado o imóvel desta matrícula, sendo nomeado depositário o executado. **Consta na Av.09 desta matrícula** que nos autos da ação de Execução Fiscal, Processo nº 0502117-79.2014.8.26.0562, em trâmite na 2ª Vara da Fazenda Pública do Foro da Comarca de Santos/SP, requerida pelo MUNICIPIO DE SANTOS contra WALDIR NOGUEIRA PRADO foi penhorado o imóvel desta matrícula, sendo nomeado depositário o executado. **Consta na Av.10 desta matrícula** que nos autos do Processo nº 00002059720195020255, foi determinada a indisponibilidade dos bens de MARIA DE LOURDES SANCHES PRADO. **Consta na Av.11 desta matrícula** que nos autos da ação de Execução Fiscal, Processo nº 1501624-51.2015.8.26.0562, em trâmite na 1ª Vara da Fazenda Pública do Foro da Comarca de Santos/SP, requerida pelo MUNICIPIO DE SANTOS contra WALDIR NOGUEIRA PRADO foi penhorado o imóvel desta matrícula, sendo nomeado depositário o executado. **Consta na Av.12 desta matrícula** que nos autos do Processo nº 00018392720115020444, foi determinada a indisponibilidade dos bens de WALDIR NOGUEIRA PRADO e MARIA DE LOURDES SANCHES PRADO. **Consta na Av.13 desta matrícula** que nos autos da ação de Execução Fiscal, Processo nº 1506394-48.2019.8.26.0562, em trâmite na 3ª Vara da Fazenda Pública do Foro da Comarca de Santos/SP, requerida pelo MUNICIPIO DE SANTOS contra WALDIR NOGUEIRA PRADO foi penhorado o imóvel desta matrícula, sendo nomeado depositário o executado. **Consta na Av.14 desta matrícula** que nos autos da ação de Execução Fiscal, Processo nº 0003135-36.2011.4.03.6104, em trâmite na 7ª Vara Federal do Foro da Comarca de Santos/SP, requerida por INSTITUTO NACIONAL DO SEGURO SOCIAL contra WALDIR NOGUEIRA PRADO foi penhorado o imóvel desta matrícula, sendo nomeado depositário o executado.

Contribuinte nº 64.037.018.002. Consta no site da Prefeitura de Santos/SP débitos inscritos na Dívida Ativa no valor de R\$ 497.687,03 e débitos de IPTU para o exercício atual no valor de R\$ 7.196,56 (16/06/2026).

Valor da Avaliação do Imóvel: R\$ 1.370.000,00 (um milhão trezentos e setenta mil reais) para fevereiro de 2025, que será atualizado até a data da alienação conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP.

Santos, 06 de julho de 2026.

Eu, _____, diretora/diretor, conferi.

Dra. Rejane Rodrigues Lage
Juíza de Direito