

Edital de 1º e 2º Leilão Eletrônico de Imóvel e para intimação da Executada: Sandra Maria de Souza Goiano, CPF: 686.134.158-49, bem como os coproprietários, **Robertson de Souza Goyano**, CPF: 004.103.298-51 e sua esposa **Zilma Maria Teles de Carvalho Goyano**, CPF: 900.889.808-04, **Robinson de Souza Goyano**, CPF: 481.784.898-72 e sua esposa **Marinalva Alves de Oliveira Goyano**, CPF: 224.363.658-14 além de **Higor Oliveira Goyano** e **Larissa Sena Goyano**, acerca dos leilões eletrônicos designados, expedidos nos autos da **Ação De Execução de Título Extrajudicial**, proposta pelo Exequente: **Alda Maria Paixão**, CPF: 196.580.108-06. **Processo nº 0013822-05.2012.8.26.0562.**

O Dr. Gustavo Antonio Pieroni Louzada, MM Juiz de Direito da 3ª Vara Cível da Comarca de Santos/SP, com fulcro no artigo 879 e seguintes do CPC, **faz saber** que o Leiloeiro Oficial Mauro da Cruz (JUCESP nº 912), por meio do *website*: www.alienajud.com.br, levará a praça a venda e arrematação o bem abaixo descrito, sendo que o primeiro **1º (primeiro) Leilão terá início dia 28 (vinte e oito) de outubro de 2025, às 15:00 horas e término no dia 31 (trinta e um) de outubro de 2025, às 15:00 horas**, ocasião em que o bem será entregue a quem mais der, desde que igual ou acima da avaliação. Caso não haja licitantes em primeiro leilão, inicia-se sem interrupção o **2º (segundo) Leilão que se encerrará dia 24 (vinte e quatro) de novembro de 2025 às 15:00hs**, ocasião em que o bem será entregue a quem mais der, não sendo aceito lance inferior ao equivalente a **60% (sessenta por cento)** do valor da avaliação atualizada. Pelo presente edital ficam intimadas as partes das datas designadas, na hipótese de não serem localizadas para intimação pessoal.

IMÓVEL: DOIS PRÉDIOS RESIDENCIAIS, à Rua Aiguará, nº 118 e 124 (20 e 20 fundos), no 41º Subdistrito – Cangaíba, e seu terreno, distante 70,00m da esquina com a Rua Aliança, medindo 10,00m de frente para a Rua Aiguará, por 31,50m da frente aos fundos, de ambos os lados, tendo nos fundos a mesma largura da frente, ou seja, 10,00m, perfazendo a Área de 315,00m², confrontando do lado direito de quem da rua olha para o imóvel, com a casa nº 18; do lado esquerdo, no mesmo sentido, com a casa nº 22; e pelos fundos, com a casa nº 60 da Rua Goitá. Imóvel objeto da matrícula de nº 31.781 junto ao 17º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP. Cadastrado pela Prefeitura Municipal de São Paulo sob nº 060.191.0018-9.

AVALIAÇÃO: A avaliação do bem atualizada para agosto/2025 é de R\$ 680.473,23 (seiscentos e oitenta mil, quatrocentos e setenta e três reais e vinte e três centavos).

ÔNUS DO IMÓVEL: **AV.05** – 1/3 do imóvel objeto desta matrícula foi penhorado nos autos da ação de Execução Civil, processo nº 0013822-05.2012.8.26.0562 em trâmite na 3ª Vara Cível da Comarca de Santos/SP, movida por Alda Maria Paixão em face de Sandra Maria de Souza Goyano.

DAS CONDIÇÕES: As praças serão realizadas exclusivamente por MEIO ELETRÔNICO, através do *website*, pelo qual serão captados os lances. Os interessados deverão cadastrar-se previamente no portal para poderem participar das praças eletrônicas, fornecendo os dados e informações solicitadas. O imóvel será vendido em caráter “*ad corpus*”, ou seja, por inteiro, sendo que as áreas mencionadas são meramente enunciativas e repetitivas das dimensões constantes do registro imobiliário, não sendo cabível qualquer pleito com relação ao cancelamento da arrematação, abatimento do preço ou complemento de área, por eventual divergência entre o que constar da descrição do imóvel e a realidade existente. O arrematante adquire o imóvel no estado de conservação em que se encontra, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas. Com isso declara que tem pleno conhecimento de suas instalações, nada tendo a reclamar quando a eventual vício, ainda que oculto, ou defeito decorrente de uso, a qualquer título e a qualquer tempo, assumindo a responsabilidade pela eventual regularização que se fizer necessária. Todas

as providências e despesas necessárias à desocupação do imóvel e efetiva imissão na posse correrão por conta do arrematante.

DO PAGAMENTO DO LANCE: O pagamento do lance vencedor será à vista, cabendo ao arrematante efetuar o pagamento do preço no prazo improrrogável de até 24 (vinte e quatro) horas após o encerramento da alienação judicial eletrônica, por meio de boleto bancário a ser efetivado em favor do Juízo expropriatório, sob pena de desfazimento da arrematação. O interessado em adquirir o bem penhorado em prestações, nos termos do artigo 895 do Código de Processo Civil, poderá apresentar: (I) até o início da primeira etapa, proposta por valor não inferior ao da avaliação; (II) até o início da segunda etapa, proposta por valor que não seja inferior a **60% (sessenta por cento)** do valor de avaliação atualizado, ou **80% (oitenta por cento)** do valor de avaliação atualizado, caso se trate de imóvel de incapaz.

DA COMISSÃO DEVIDA AO LEILOEIRO: A comissão do Leiloeiro será de **5% (cinco por cento)** sobre o valor da arrematação e correrá por conta do arrematante ou adjudicante. O pagamento da comissão devida ao Leiloeiro deverá ser realizado no prazo improrrogável de até 24 (vinte e quatro) horas a contar do encerramento da alienação judicial eletrônica, por meio de boleto bancário a ser efetivado em favor do Leiloeiro, sob pena de desfazimento da arrematação. Decorridos o prazo sem que o adquirente tenha realizado o pagamento do lance ou da comissão do Leiloeiro, tal informação será encaminhada ao MM. Juízo competente para a aplicação das medidas legais cabíveis. Não sendo efetuado pelo adquirente o depósito da oferta ou a comissão do Leiloeiro, os lances imediatamente anteriores serão submetidos à apreciação do MM Juízo.

DÉBITOS DESTA ACÃO: Os débitos totalizam o valor de R\$ 306.823,66 (trezentos e seis mil, oitocentos e vinte e três reais e sessenta e seis centavos), atualizados até junho/2025.

DÉBITOS DO IMÓVEL: Não constam débitos relativos à IPTU, cujo número de lançamento na Prefeitura Municipal de São Paulo é 060.191.0018-9.

DO CONDUTOR DO LEILÃO: O Leilão será conduzido pelo Leiloeiro Oficial Sr. Mauro da Cruz, matriculado na Junta Comercial do Estado de São Paulo - JUCESP sob o nº 912.

Nos termos do § Único do artigo 130 do CTN, os débitos tributários de caráter *propter rem* a incidirem sobre o imóvel ficarão sub-rogados sobre o preço da arrematação. 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 débitos de condomínio (que possuem natureza *propter rem*), os quais ficam sub-rogados no preço da arrematação.

Dos autos não constam recursos ou causas pendentes de julgamento.

Outras informações podem ser obtidas no website: www.alienajud.com.br, ou, ainda solicitadas por e-mail encaminhado para contato@alienajud.com.br ou pelos telefones (13) 3224-3694 ou (13) 3221-8692, ou pessoalmente no escritório do Leiloeiro, situado na Rua Alexandre Herculano, nº 197, conj. 1.704, em Santos/SP. E para que produza seus efeitos de direito, será o presente edital, afixado e publicado na forma da lei. Santos, ____ de ____ de 2025. Eu, _____, Escrivão (ã) Diretor (a),

Dr. Gustavo Antonio Pieroni Louzada
Juiz de Direito