8ª Vara Cível do Foro da Comarca de Santos/SP

Edital de Leilão Eletrônico e Intimação da Executada **Solange Martins Monteiro dos Santos** (CPF 041.728.268-06), bem como do titular de domínio **Cooperativa Habitacional dos Associados do Sindicato dos Operários nos Serviços Portuários de Santos** (CNPJ 48.615.165/0001-02) e da credora hipotecária **Caixa Econômica Federal** (CNPJ 00.360.305/0001-04) através da **EMGEA – Empresa Gestora de Ativos** (CNPJ 04.527.335/0001-13), nos autos da **Ação de Cobrança de Despesa Condominial** em fase de **Cumprimento de Sentença** requerida por **Condomínio Edifício Guaratuba**. Processo nº **0008272-82.2019.8.26.0562**.

O Dr. **Fernando de Oliveira Mello**, Juiz de Direito da 8ª Vara Cível do Foro da Comarca de Santos/SP, na forma da Lei. Faz Saber, aos que o presente Edital vir ou dele conhecimento tiverem e interessar possa que foi designada a venda do bem descrito abaixo, de acordo com as regras expostas a seguir:

Do Leilão – O 1º Leilão terá início no dia **01/08/25**, às **15h00** e se encerrará no dia **04/08/25** às **15h00**. Não havendo lance igual ou superior à importância da avaliação nos 3 (três) dias subsequentes ao início do 1º Leilão, o 2º Leilão seguir-se-á sem interrupção, iniciando-se no dia **04/08/25**, às **15h01** e se encerrará no dia **26/08/25**, às **15h00**.

Dos Condutores do Leilão – O leilão será conduzido pelos Leiloeiros Oficiais Sra. Mariangela Bellissimo Uebara, matriculada na JUCESP sob nº 893 e Sr. Marcus Vinicius Yoshimi Uebara, matriculado na JUCESP sob nº 1406, e será realizado por meio eletrônico através da empresa DESTAK LEILÕES no site www.destakleiloes.com.br.

Do Valor – No 1ª Leilão o valor mínimo para a venda do bem apregoado será o valor atualizado da avaliação judicial. No 2ª Leilão o valor para a venda corresponderá a no mínimo 50% (cinquenta por cento) do valor atualizado da avaliação judicial, conforme o art. 891, § único do CPC.

Do Pagamento do lance ofertado (à vista e parcelado) – O pagamento deverá ser feito à vista, em até 24 horas após o término do leilão, ou através de proposta de parcelamento, de acordo com o artigo 895 do CPC, ressaltando que conforme o § 7° do mesmo dispositivo, prevalecerá o lance à vista. A proposta de parcelamento deverá ser realizada considerando entrada mínima de 25% do valor do lance, e o saldo remanescente em até 30 parcelas indicando o prazo, a modalidade, o indexador de correção monetária e as condições de pagamento do saldo.

Da Comissão – A comissão devida aos leiloeiros será paga à vista pelo arrematante no valor de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, não se incluindo no valor do lanço, conforme artigo 7º da Resolução 236/2016 do Conselho Nacional de Justiça.

Dos Lances – Os lances deverão ser ofertados pela rede internet, através do site www.destakleiloes.com.br. Os lanços ofertados são irrevogáveis e irretratáveis. O usuário é o responsável pelas ofertas efetuadas em seu nome e nenhum lance ou proposta poderão ser anulados e/ou cancelados em hipótese alguma.

Venda Direta - Na ocasião em que o leilão não tenha recebido lance dentro do prazo pré-estipulado neste edital, por isonomia, economia e celeridade processual, ficam desde já autorizados os Leiloeiros a promover venda direta dos bens aqui colacionados pelo prazo de até 90 dias através de Alienação Particular, conforme art. 879 do CPC e Provimento CSM n° 1496/2008, devendo estar o arrematante devidamente cadastrado e habilitado no site da Destak Leilões, ofertando seu lance no próprio site, desde que respeitando as regras já estipuladas neste edital. Em caso de propostas com qualquer diferenciação das regras aqui determinadas, estas deverão estar condicionadas à apreciação e aceitação do MM. Juízo.

Da Desistência – Após a oferta de lance, fica vedada a desistência da arrematação sem a justa causa descrita no art. 903 §5º do CPC, sendo o ato considerado Fraude à Arrematação, passível de reparação de danos na esfera cível conforme arts. 186 e 927 do Código Civil, ficando ainda sujeito às penalidades na esfera criminal conforme art. 358 do Código Penal. Na ocasião de não pagamento do lance ofertado e/ou da comissão dos leiloeiros o licitante ficará obrigado ao pagamento da comissão devida no importe de 5% sobre o valor ofertado a favor dos leiloeiros, além de multa e bloqueio de cadastro. Nesta hipótese ficará autorizada a aprovação dos lanços imediatamente anteriores, desde que dentro das regras estabelecidas neste edital, que serão submetidos ao Juízo.

Dos Débitos – Eventuais débitos pendentes sobre o imóvel correrão por conta do arrematante, com exceção do previsto no 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. Constam débitos tributários inscritos em dívida ativa junto à Prefeitura Minicipal de Santos no valor de R$60.101,22, atualizados até junho/2025.

Da Hipoteca – Será extinta a hipoteca gravada, por força da arrematação judicial, devendo a transferência do imóvel ao arrematante ser realizada de forma livre e desimpedida deste ônus, conforme artigo 1.499, inciso VI do Código Civil.

Do Cancelamento do Leilão – Nos casos de cancelamento do leilão após a publicação do edital, em razão de acordo entre as partes ou remição da dívida, ficam os executados obrigados a pagar os custos da leiloeira, a título de ressarcimento, fixados em 5% (cinco por cento) sobre o valor do acordo ou do valor remido. Nos casos de desistência da ação ou adjudicação do bem, aquele que deu causa ao cancelamento ou a adjudicação deverá arcar com os custos da leiloeira, fixados em 5% (cinco por cento) sobre o valor atualizado da avaliação, nos termos do artigo 7º, §3º, da Resolução nº 236/2016 do CNJ. A alienação obedecerá ao disposto na legislação aplicável, no Provimento CSM 1625/09 e o *caput* do artigo 335 do Código Penal.

Bem – Direitos possessórios do APARTAMENTO sob nº 32, localizado no 3° andar ou 4° pavimento, do EDIFÍCIO GUARATUBA - Bloco 21, do CONDOMÍNIO PRAIAS DE SANTOS, da Rua Maria Mercedes Féa, n° 266, integrante do CONJUNTO HABITACIONAL PARQUE RESIDENCIAL ATHIE JORGE COURY, situado na Avenida Martins Fontes, n° 1.051, no perímetro urbano desta Comarca, tendo a área útil de 57,73m².; área de uso comum de

10,14m²., área total de 67,87m².., fração ideal no terreno de 0,14619883%, confrontando pela frente por onde tem sua entrada com o hall de circulação, do lado direito com o apartamento de final “1”, do lado esquerdo e nos fundos com as áreas comuns do condomínio. Caberá o direito de utilização de uma vaga descoberta para guarda de 01 (um) veículo de passeio em local indeterminado no estacionamento. Imóvel objeto da matrícula nº 82.190 do 1° CRI de Santos/SP e com Inscrição Municipal sob n° 23.019.207.554.

O imóvel está situado na Rua Maria Mercedes Fea, n° 266, apartamento 32 do bloco 21, Santos/SP, sendo composto por aproximadamente 57,73m² de área útil. Conforme o laudo de avaliação trata-se de um apartamento com 2 dormitórios, sala, cozinha e banheiro.

Ônus – Consta na Av.1 (29/09/2014) hipoteca em favor da Caixa Econômica Federal. Consta na Av.2 (29/09/2014) penhora em favor da Prefeitura Municipal de Santos

Avaliação do bem – (agosto/2023) – R$190.000,00 que atualizada até junho/2025 perfaz R$206.970,60. Referido valor será devidamente atualizado na data da alienação judicial.

O imóvel será vendido em caráter *ad corpus* e no estado em que se encontra, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições antes das datas designadas para alienação judicial eletrônica.

Ficam a Executada, o titular de domínio, o credor hipotecário e demais credores intimados por meio de seu(s) advogado(s) ou, se não tiver(em) procurador(es) constituído(s) nos autos, por carta registrada, mandado, edital ou outro meio idôneo. Se o(s) executado(s) for(em) revel(éis) e não tiver(em) advogado(s) constituído(s), não constando dos autos seu endereço atual ou, ainda, não sendo ele(s) encontrado(s) no(s) endereço(s) constante(s) do processo, a intimação considerar-se-á feita por meio do próprio edital de leilão, nos termos do art. 889 do CPC. Não constam nos autos recursos pendentes de julgamento. Nada mais. Santos, 02/06/2025.

Fernando de Oliveira Mello
Juiz de Direito