

5ª Vara Cível do Foro da Comarca de Santos/SP

Edital de Leilão Eletrônico e Intimação da Executada **Sueli Santana dos Santos** (CPF 783.979.108-59), bem como da credora **Caixa Econômica Federal** (CNPJ 00.360.305/0001-04), nos autos da **Ação de Execução Hipotecária** em fase de **Cumprimento de Sentença** requerida por **Transcontinental Empreendimentos Imobiliários LTDA**. Processo nº **0017630-72.1999.8.26.0562**.

A Dra. **Sheyla Romano dos Santos Moura**, Juíza de Direito da 5ª 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 **13/06/25**, às **15h00** e se encerrará no dia **16/06/25** às **15h00**. Não havendo lance igual ou superior à importância da avaliação no período do 1º Leilão, o 2º Leilão seguir-se-á sem interrupção, iniciando-se no dia **16/06/25**, às **15h01** e se encerrará no dia **10/07/25**, 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 60% (sessenta 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 § 7º 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 lance, 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 lances ofertados são irrevogáveis e irretroatáveis. 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 nº 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.

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 dos leiloeiros, 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 dos leiloeiros, 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 – O APARTAMENTO nº 14, do tipo A.3-1, localizado no 1º andar do edifício situado à rua Guedes Coelho nº 233, no Condomínio “B”, do Conjunto Residencial Ana Costa, contendo a área útil de uso exclusivo de 75,240 m², área comum de 27,509 m², totalizando uma área de 102,749m², correspondendo-lhe a fração ideal de 1,3888889% da área do condomínio; confrontando: pela frente, assim considerada por onde o apartamento tem sua entrada, com o poço dos elevadores e linha vertical externa do edifício, no fundo com linha vertical externa do edifício, fachada lateral, de um lado com o apartamento nº13 e de outro lado, com linha vertical externa do edifício, fachada posterior. Faz parte da presente transação, uma vaga na garagem coletiva em lugar indeterminado. Dito Prédio acha-se construído em terreno descrito e confrontado na especificação arquivada neste cartório.

Imóvel objeto da matrícula 12.806 do 3º CRI de Santos/SP com Inscrição Municipal sob o nº 55.018.001.004.

O imóvel está localizado à Rua Doutor Guedes Coelho, nº 233, Conjunto Residencial Ana Costa, Encruzilhada – Santos/SP. O apartamento nº 14 possui 75,24m² de área privativa e direito ao uso exclusivo de uma vaga de garagem em lugar indeterminado.

Ônus da Matrícula – Consta no R.9 e Av.10 (26/09/1989) a hipoteca em favor de Sul Brasileiro SP Crédito Imobiliário S.A. Consta na Av.13 (24/10/1995) a caução em favor de Caixa Econômica Federal referente aos direitos da cédula hipotecária. Consta na Av.14 (26/07/2016) a penhora em favor de Município de Santos extraída dos autos sob o nº 0508774-37.2017.8.26.0562 da 3ª Vara da Fazenda Pública de Santos/SP. Consta na Av.15 (17/06/2024) a penhora exequenda. Consta na Av.16 (11/03/2025) a penhora em favor de Conjunto Residencial Ana Costa Bloco B – 233 extraída dos autos sob o nº 1010737-71.2024.8.26.0562 da 8ª Vara Cível de Santos/SP.

O credor hipotecário Sul Brasileiro SP Crédito Imobiliário S.A. teve sua razão social alterada para Transcontinental Incorporadora e Empreendimentos Imobiliários S.A. conforme ata de assembleia de fls. 87/90, a qual foi alterada novamente para Transcontinental – Empreendimentos Imobiliários e Administração de Crédito S.A. conforme ata de assembleia de fls. 91, com alteração da denominação social para Transcontinental Empreendimentos Imobiliários LTDA. comprovada às fls. 92/99.

Avaliação do bem – (agosto/2024) – R\$399.946,00 que atualizada até abril/2025 perfaz R\$415.379,01. 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, 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, 25/04/2025.

Sheyla Romano dos Santos Moura
Juíza de Direito