

2ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE SANTOS DO ESTADO DE SÃO PAULO.

A Exma. Sra. Dra. LUCIANA CASTELLO CHAFICK MIGUEL, Juíza de Direito da 2ª Vara Cível do Foro da Comarca de Santos do Estado de São Paulo, na forma da lei, FAZ SABER, aos que o presente Edital virem ou dele tiverem conhecimento, e interessar possa, que será realizado leilão público através do Leiloeiro **JOEL AUGUSTO PICELLI FILHO**, inscrito na Junta Comercial do Estado de São Paulo nº 754, da **Gestora Picelli Leilões**, a ser realizada de forma híbrida no sítio eletrônico [www.picellileiloes.com.br](http://www.picellileiloes.com.br), ou presencial no endereço Rua Maria Ângela, 390, Conjunto 10, Bairro Berlim, Jaguariúna, SP - CEP 13.919-134 (*artigo 11 parágrafo único da Resolução Nº 236 de 13/07/2016 – CNJ*).

Processo: 1011166-43.2021.8.26.0562

**ACÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL – LOCAÇÃO DE IMÓVEL**

**EXEQUENTE:** GILBERTO CABRERA, CPF/MF 761.245.418-15 e REGINA CÉLIA CESÁRIO CABRERA, CPF/MF 782.449.438-15.

**EXECUTADOS:** RECANTO DO BOM VIVER RESIDENCIAL PARA IDOSOS, inscrito no CNPJ/MF 28.641.196/0001-12, por seu representante legal e demais coobrigados DÉBORA MARA DOS SANTOS, CPF/MF 133.712.458-37 e ANDERSON ALEXANDRE ROSÁRIO CARDOSO, CPF/MF 254.493.058-69.

**INTERESSADOS:**

- ✓ Prefeitura Municipal de Santos, CNPJ/MF nº 58.200.015/0001-83, na pessoa do procurador.
- ✓ Renata De Mattos Barbosa, CPF 133.585.658-74
- ✓ Condomínio Praia de Santos, integrante do CONJUNTO HABITACIONAL PARQUE RESIDENCIAL ATHIE JORGE COURY
- ✓ Secretaria do Patrimônio da União - SPU
- ✓ Ocupante do bem

DO CERTAME

**1ª Praça:** Iniciará no dia 14/04/2025 às 15:00 horas e encerrará no dia 17/04/2025 às 15:00 horas.

**DO VALOR DO LANCE MÍNIMO:** R\$ 248.720,78 (duzentos e quarenta e oito mil, setecentos e vinte reais e setenta e oito centavos), para janeiro de 2025, que será atualizado até a data do leilão, conforme sistema para cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo. Caso não haja lance, seguirá sem interrupção até:

**2ª Praça:** Iniciará no dia 17/04/2025 às 15:00 horas e se encerrará no dia 14/05/2025 às 15:00 horas (horário de Brasília).

**DO VALOR DO LANCE MÍNIMO:** R\$ 124.360,39 (cento e vinte e quatro mil, trezentos e sessenta reais e trinta e nove centavos), que corresponde 50% do valor da avaliação, que será atualizado

até a data do leilão. Conforme sistema para cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.

**DA DESCRIÇÃO DO BEM:**

IMÓVEL o APARTAMENTO SOB O N° 37, 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° 1051, no perímetro urbano desta Comarca, tendo a área útil de 57,73 m<sup>2</sup>., área de uso comum de 10,14 m<sup>2</sup>., área total de 67,87 m<sup>2</sup>., 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 “8”, 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.

CONSTA NO LAUDO DE AVALIAÇÃO – fls.663/690, Edifício Guaratuba, possuindo Térreo, 10 pavimentos, contendo sala, hall, **2 dormitórios, banheiro, cozinha e área de serviço**, possuindo os seguintes acabamentos: Sala/Hall: piso cerâmico; paredes em alvenarias revestidas com massa fina e látex; teto em laje com massa fina e látex; porta em madeira e janelas com esquadrias de alumínio. Dormitórios: piso cerâmico; paredes em alvenarias revestidas com massa fina e látex; teto em laje com massa fina e látex; porta em pvc e janelas com esquadrias de alumínio. Banheiro: piso em cerâmica; paredes em alvenarias revestidas com azulejos até o teto; teto em laje com massa fina e látex; porta em madeira e duto de ventilação. Cozinha/Área de Serviço: piso em cerâmica; paredes em alvenarias revestidas com azulejos até o teto; teto em laje com massa fina e látex; janela com esquadrias em alumínio. Tais compartimentos, encerram área útil de 57,73m<sup>2</sup>.

LOCALIZAÇÃO: Apartamento 37, do Edifício Guaratuba, Bloco 21, do Condomínio Praia de Santos, localizado à Rua Maria Mercedes Féa, n° 266, integrante do Conjunto Habitacional Parque Residencial Athie Jorge Coury, Saboó, Município de Santos/SP.

AVALIADO: R\$ 241.000,00 (duzentos e quatorze mil reais) em abril de 2024 – fls. 663/703 e os esclarecimentos de fls. 748/753, a ser atualizado até a data do leilão, pela Tabela do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, homologado às folhas 759.

Matrícula 63.650 do 1º Cartório de Registro de Imóveis da cidade de Santos/SP.  
Código Cartográfico: 111443.2.0063650-78.

RIP: 7071.0102541-85.

DEPOSITÁRIO: ANDERSON ALEXANDRE ROSARIO CARDOSO, CPF: 761.245.418-15.

**DO ÔNUS:** Consta **PENHORA** do processo em epígrafe, fls. 598 devidamente averbado na Av. 06/63.650. Consta Av.05/63.650 **CAUÇÃO** por instrumento particular de contrato de locação comercial, firmado nesta cidade, em 01 de dezembro de 2014, deram em caução o imóvel objeto desta matrícula em favor dos locadores GILBERTO CABRERA e REGINA CÉLIA CESÁRIO CABRERA. Conforme consulta no web site da Prefeitura Municipal de Santos, constam **DÉBITOS FISCAIS**, conforme consulta em 07 de janeiro de 2025. Constam **débitos/ taxas Laudêmio** no aporte de R\$ 563,64, conforme consulta na SPU. Eventual regularização de baixa dos ônus da referida matrícula será feita pelo arrematante. Não constam nos autos demais débitos, recursos ou causa pendente de julgamento além do acima mencionado sobre o bem penhorado até a presente data.

**Observação:** O pagamento do laudêmio/ taxas e emissão da CAT para que seja feito o serviço de Transferência Onerosa de domínio útil de imóvel da União é de responsabilidade do arrematante.

**Débitos de IPTU e demais taxas e impostos, bem como débitos condominiais (de natureza propter rem) serão sub-rogados no valor da arrematação, nos termos do art. 130, 'caput' e parágrafo único, do CTN c/c art. 908, § 1º, do CPC.**

Houve *due diligence* e este leiloeiro constatou após consulta no TRT2 e TRT15 que há processo **trabalhista** em trâmite em face aos executados: RECANTO DO BOM VIVER RESIDENCIAL PARA IDOSOS LTDA: processos nº 1000721.16-2022.5.02.0443, 1000723-83.2022.5.02.0443 e 10000975.57.2020.5.02.0443 em trâmite na 3ª vara do trabalho de Santos; processos nº 1000159-38.2021.5.02.0444 e 1000735-94.2022.5.02.0444 em trâmite na 4ª Vara do Trabalho de Santos; processo nº 1000449-50.2021.5.02.0445 em trâmite na 5ª Vara de trabalho de Santos; processo nº 1000452-36.2020.5.02.0445 em trâmite na 6ª Vara de trabalho de Santos; processos nº 1000736-70.2022.5.02.0447 e 1000737-55.2022.0447 em trâmite na 7ª Vara de Trabalho de Santos / DÉBORA MARA DOS SANTOS: processos nº 1000721.16-2022.5.02.0443, 1000723-83.2022.5.02.0443 e 10000975.57.2020.5.02.0443 em trâmite na 3ª vara do trabalho de Santos; processo nº 1000735-94.2022.5.02.0444 em trâmite na 4ª Vara do Trabalho de Santos; processo nº 1000449-50.2021.5.02.0445 em trâmite na 5ª Vara de trabalho de Santos; processo nº 1000452-36.2020.5.02.0445 em trâmite na 6ª Vara de trabalho de Santos; processos nº 1000736-70.2022.5.02.0447 e 1000737-55.2022.0447 em trâmite na 7ª Vara de Trabalho de Santos/ ANDERSON ALEXANDRE ROSARIO CARDOSO: processos nº 1000721-16.2022.5.02.0443 e 1000723-83.2022.5.02.0443 em trâmite na 3ª Vara de Trabalho de Santos e processo nº 1000735-94.2022.5.02.0444 em trâmite na 4ª Vara de Trabalho de Santos.

As intimações das datas do leilão público, serão realizadas através dos advogados constituídos e, acaso não haja, será realizado no endereço do executado constante nos autos, sendo negativo a publicação do edital servirá como válida, não cabendo alegação de nulidade.

**DO DÉBITO EXEQUENDO: R\$ 165.483,37 (cento e sessenta e cinco mil, quatrocentos e oitenta e três reais e sete centavos) novembro/2023 – fls. 586.**

**DO IMÓVEL:** Demais informações de que sobre o bem recaia outros ônus, recursos ou causa pendentes deverão ser consultadas nos autos pelo interessado. O bem será vendido no estado de conservação em que se encontrar, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições antes das datas designadas para o leilão, bem como dívidas pendentes sobre o bem e não descritas neste edital (Art. 18º da Resolução 236/2016 - CNJ). Os débitos da arrematação correrão por conta do arrematante, inclusive impostos, taxas, emolumentos, seguros são de conta e responsabilidade exclusiva do arrematante ( 29º da Resolução 236/2016).

**DOS ÔNUS HIPOTECÁRIOS e TRIBUTÁRIOS:** A hipoteca extingue com a arrematação, assim, nada será devido pelo arrematante ao credor hipotecário (art. 1499, VI, do CC). Havendo pluralidade de credores (inclusive os garantidos por penhora) ou exequentes, o dinheiro lhes será distribuído e entregue consoante a ordem das respectivas preferências, conforme art. 908 e parágrafos do CPC. Débitos de IPTU e demais taxas e impostos, bem como débitos condominiais (de natureza *propter rem*) serão sub-rogados no valor da arrematação, nos termos do art. 130, 'caput' e parágrafo único, do CTN c/c art. 908, § 1º, do CPC.

**DA RESPONSABILIDADE DO ARREMATANTE:** Correrão por conta do arrematante todas as providências necessárias para a imissão na posse do imóvel bem como as despesas com transferência, recolhimento de ITBI, foro, laudêmio, taxas, alvarás, certidões, escrituras, registros e outras despesas pertinentes, inclusive débitos apurados junto ao INSS oriundos de construção ou reforma não averbados nos órgãos competentes além de outros débitos que incidir sobre o imóvel, excetuados aqueles quitados com o produto da presente Será de responsabilidade do arrematante todas as providências e despesas relativas à desocupação, transferência dos imóveis.

**DA BAIXA DOS GRAVAMES NO FÓLIO REAL:** Conforme artigo 320-G do Provimento 188/2024, nos termos da Lei, em caso de arrematação, todos os ônus da matrícula anteriores à data da expedição da carta de arrematação, serão baixadas por este Juízo de ofício ao Cartório de Registro de Imóveis competente, momento em que tal instituição deverá também noticiar a baixa dos ônus aos respectivos detentores de tais prerrogativas, de tudo dando ciência nos autos.

**DA PUBLICAÇÃO DO EDITAL:** O edital será publicado na rede mundial de computadores, no sítio do gestor [www.picellileiloes.com.br](http://www.picellileiloes.com.br), [www.publicjud.com.br](http://www.publicjud.com.br), em conformidade com o disposto no art. 887, §2º, do CPC.

**DO CONDUTOR DO LEILÃO:** O leilão será realizado de forma híbrida no sítio eletrônico [www.picellileiloes.com.br](http://www.picellileiloes.com.br), no endereço Rua Maria Ângela, 390, Conjunto 10, Bairro Berlim, Jaguariúna, SP - CEP 13.919-134 e será conduzido pelo Leiloeiro Oficial **JOEL AUGUSTO PICELLI FILHO, MATRICULADO na JUCESP sob nº 754**, habilitado pelo Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo – TJ/SP.

**DOS LANCES:** Os lances deverão ser ofertados pela rede INTERNET, através do portal <http://www.picellileiloes.com.br/>.

**FORMAS E CONDIÇÕES DE PAGAMENTO:** O pagamento deverá ser efetuado, mediante guia de depósito judicial, podendo ser à vista ou parcelado, sendo que o pagamento à vista será sobreposto ao parcelado ainda que este seja mais vultuoso. (art. 895, § 7º do CPC).

**À VISTA:** O pagamento à vista deverá ocorrer no prazo de 24 horas da confirmação de lance vencedor, como também deverá ser providenciado o pagamento da comissão do Leiloeiro no mesmo prazo.

**PARCELADO:** O interessado deverá apresentar proposta por escrito através do endereço eletrônico: contato@picellileiloes.com.br, até o início do leilão que deverá indicar o sinal de no mínimo de 25% (vinte e cinco por cento) e o saldo em até 30 (trinta) parcelas reajustáveis pelo indexador do TJ/SP, com a garantia da hipoteca legal do próprio bem em epígrafe, consubstanciado no artigo 1.489, V do Código Civil. A apresentação de proposta não suspende o leilão (art. 895, §6º, do CPC). No caso de atraso no pagamento de qualquer das prestações incidirá multa de 10% (dez por cento), sobre a soma da parcela inadimplida com as parcelas vincendas, nos termos do artigo 895, § 4º do CPC, que ficará pendente a homologação do Magistrado. Não sendo efetuado o depósito da oferta, o Leiloeiro comunicará que o arrematante é remisso ao Juízo, para a perda da caução e comissão já depositadas, voltando os bens ao novo leilão, conforme artigo 897 do CPC, além das demais sanções eventualmente previstas neste edital e/ou na legislação em vigor, arcando o arrematante inadimplente com as custas processuais e honorários advocatícios decorrentes da execução, tudo isso sem prejuízo da apuração de eventuais perdas e danos. Conforme hodierna jurisprudência será aceito proposta no curso do leilão: *“Agravo de Instrumento. Ação de despejo em fase de cumprimento de sentença. Proposta de arrematação do bem penhorado, mediante pagamento parcelado (artigo 895, II, do Código de Processo Civil), apresentada na vigência do segundo leilão. Admissibilidade. Ausência de prejuízo, uma vez que preservada a possibilidade de prevalência de eventual lance à vista ou em condições mais vantajosas de parcelamento, nos termos dos § 7º e 8º do referido artigo 895. Arrematação de imóvel que, por outro lado, é garantida por hipotecado próprio bem, sendo desnecessário o oferecimento de caução. Proposta que observou os requisitos legais, inclusive com indicação do indexador de correção monetária das parcelas. Recurso improvido.”(Agravo de Instrumento nº 2072683-74.2018.8.26.0000 – 32ª Câmara de Direito Privado – Desembargador Relator RUY COPPOLA – j.22/01/2019 – v.u.)*.

Acaso não haja o pagamento no prazo estipulado, o Juiz poderá aprovar a venda do bem para o segundo colocado, pelo último lance por ele ofertado.

**ARREMATÇÃO COM CRÉDITOS DO PRÓPRIO PROCESSO:** Poderá o Exequente, caso for o único credor, arrematar o bem utilizando os créditos do próprio processo, acaso não sejam suficientes para a aquisição do bem, deverá este, complementar no prazo de 3 (três) dias, sob pena de tornar-se sem efeito a arrematação e nesse caso, será realizado novo leilão, à custa do exequente, observando o previsto no artigo 892, §1º, §2º e § 3º do CPC. Deverá o credor pagar o valor da comissão do gestor, na forma mencionada no edital sendo que que não será considerada despesa processual.

**LANCE CONDICIONAL:** Acaso não haja licitantes no leilão, será aberto a captação de lance na modalidade condicional pelo prazo de 30 (trinta), dias. Decorrido o referido prazo será informado ao juízo as propostas recebidas, ficando condicionadas à homologação do Magistrado, para posterior emissão dos documentos em caso de aceitação.

**DA COMISSÃO:** Em caso de arrematação, a comissão a ser paga será de 5% (cinco por cento) sobre o valor do lance vencedor (art. 7 da Resolução 236/2016 – CNJ)

§ 1º Não será devida a comissão ao leiloeiro público na hipótese da desistência de que trata o art. 775 do Código de Processo Civil, de anulação da arrematação ou de resultado negativo da hasta pública.

§ 2º Anulada ou verificada a ineficácia da arrematação ou ocorrendo a desistência prevista no art. 775 do Código de Processo Civil, o leiloeiro público e o corretor devolverão ao arrematante o valor recebido a título de comissão, corrigido pelos índices aplicáveis aos créditos respectivos.

§ 3º Na hipótese de acordo ou remição após a realização da alienação, o leiloeiro e o corretor público farão jus à comissão prevista no caput.”

A forma de pagamento, através de transferência eletrônica digital (TED), em conta bancária, a ser informada por esse Gestor e a comprovação do pagamento deverá ser encaminhada para [atendimento@picellileiloes.com.br](mailto:atendimento@picellileiloes.com.br)

Todas as regras e condições aplicáveis estão disponíveis no portal <http://www.picellileiloes.com.br/>. A alienação obedecerá ao disposto na legislação aplicável, no Decreto n. 21981/32, Resolução Nº 236 de 13/07/2016 – CNJ), e demais normas aplicáveis ao Código de Processo Civil, Código Civil e o “caput” do art. 335 do Código Penal.

Nos termos do artigo 889 incisos I à VIII e parágrafo único, do CPC, ficam as partes e interessados, intimados das designações supra, uma vez que a publicação do presente edital supre a intimação das partes e de seus patronos, caso não sejam localizados para as intimações pessoais.

Jaguariúna, 20 de janeiro de 2025.

**Dra. Luciana Castello Chafick Miguel**  
Juiz de Direito

**Joel Augusto Picelli Filho**  
Leiloeiro Oficial – Jucesp 754