

**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**, 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 nº 1026401-21.2019.8.26.0562**

**EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL**

**Exequente: CONDOMÍNIO EDIFÍCIO UNIDAS – CNPJ/MF 68.012.137/0001-08, por seus representantes legais.**

**Executado: MARIO NASCIMENTO MELEIRO FILHO – CPF/MF 563.966.608-06 e TEREZINHA JOANA DA SILVA MELEIRO – CPF/MF 063.577.018-07.**

**Interessados:**

- **MUNICIPALIDADE DE SANTOS CNPJ/MF 58.200.015/0001-83, por seu procurador municipal.**
- **ESPÓLIO DE MARIO NASCIMENTO MELEIRO E ESPÓLIO DE PIERINA GIACON MELEIRO, CPF/MF Nº 170.502.518-87.**
- **LUIZ CARLOS MELEIRO, RG Nº 6.988.663-SP**
- **OCUPANTE DO IMÓVEL**

**DO CERTAME**

**1ª Praça:** Iniciará no dia **10/06/2024 às 14h30min** e encerrará no dia **13/06/2024 às 14h30min** horas.

**DO VALOR DO LANCE MÍNIMO: R\$ 132.975,62 (cento e trinta e dois mil, novecentos e setenta e cinco reais e sessenta e dois centavos)**, para março de 20241026401-21.2019.8.26.0562, 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 **13/06/2024 às 14h30min** e se encerrará no dia **10/07/2024 às 14h30min (horário de Brasília)**.

**DO VALOR DO LANCE MÍNIMO: R\$ 66.487,81 (sessenta e seis mil, quatrocentos e oitenta e sete reais e oitenta e um 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: DIREITOS DE CESSÃO DE COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA (AV.1 e AV.02) REFERENTE A MATRÍCULA 77.961 DO PRIMEIRO OFICIAL REGISTRO DE IMÓVEIS DE SANTOS,** que descreve e caracteriza o IMÓVEL: APARTAMENTO SOB Nº 26, localizado no 2º pavimento, do EDIFÍCIO UNIDAS, situado na Rua Álvaro de Carvalho, nº 10, no perímetro urbano desta Comarca, tendo a área útil de 37,17m<sup>2</sup>, cabendo-lhe a parte ideal no terreno de 37,119 ávos ou 30,375m<sup>2</sup>, no todo e na proporção de sua quota das áreas comuns do edifício confrontando pela frente com o corredor, parte comum do edifício; de um lado com o apartamento nº 25; do outro lado com o apartamento nº 27 e, nos fundos com área de uso comum do edifício.

**CONSTOU NO LAUDO DE AVALIAÇÃO DE FLS. 353/364:** O referido imóvel é composto por 1 apartamento nº 26 localizado no 2º pavimento do Condomínio Edifício Unidas, com 1 vaga indeterminada. A média mensal de quota condominial é de R\$350,00 (Trezentos e Cinquenta Reais), sendo este composto por 1 (um) torre, com térreo e 2 (dois) andares com 8 (oito) unidades por andar. a) – Fachada: Prédio com moradia no andar térreo acrescidos de 2 andares (nove) andares, apresentando fachada em pastilhas na cor branca com detalhes laterais em marrom ; tijolo cerâmico laminado com furos; entrada e saída única para banhistas, social e serviço ; não há portaria ; arbustos de pequeno porte na parte interna ; revestimento em bom estado de conservação; portão em alumínio com ponta em lança ; toldo em acrílico; porta de entrada em alumínio com vidros; interfone externo de alto alcance; calçada com piso cimentício estilo Copacabana. b) – Área externa: Conta com arbustos de pequeno porte; piso em ardósia; portão lateral em alumínio com lancetas; câmeras de monitoramento quebradas. c) – Hall de entrada: porta na entrada em alumínio com vidros; piso em cacos cerâmico na cor vermelha; revestimento em gesso nas paredes pintado na cor bege, plafon simples; espelho. d) Escadas andares: piso na cor bege em granilite com faixas antiderrapantes; corrimão em apenas um lado das paredes; janelas de respiração; plafon simples; 8 unidades por andar; não há elevador. e) Corredores: piso em cacos cerâmicos na cor vermelha; paredes e portas pintadas na cor bege; plafon simples; janelas interiores estão disponibilizadas para o corredor; abertura interna com vãos entre andares. f) – Bicicletário/ Vagas de moto: localizado no térreo com piso de cacos em cerâmica multicolorido; sem demarcação. g) – Garagem: localizado no pavimento do térreo com piso de cacos em cerâmica multicolorido; sem demarcação; entrada lateral pelo portão de forma manual (não automatizado).

**AVALIADO: R\$ 130.000,00 (cento e trinta mil reais) em junho de 2023 - fls. 359 a ser atualizado até a data do leilão, pela Tabela do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.**

**Matrícula nº 77. 961 do Primeiro Oficial de Registro de Imóveis de Santos/SP  
Cadastro na Prefeitura Municipal de Santos/SP: 63.014.011.014  
Depositário: Atual possuidor**

**Advertência aos interessados:**

- 1) Direito de preferência do condômino na arrematação do bem em face ao terceiro - Inteligência do art. 1.322 caput e parágrafo único do CC.
- 2) Caberá ao arrematante a regularização dos direitos de Cessão para que se dê a continuidade registral da matrícula haja vista o cessionário constar falecido em fls. 324.
- 3) PIERINA GIACON MELEIRO – falecida (AV.2/77.961) MARIO NASCIMENTO MELEIRO (certidão de óbito fls. 324).
- 4) Polo passivo alterado fls. 423/429 “retifique-se o polo passivo desta execução para fins de constar como executado o Sr. MÁRIO DO NASCIMENTO MELEIRO FILHO – RG nº 3.851.324-SP, CPF nº 563.966.608-06, eis que herdou o imóvel objeto da lide, conforme plano de partilha datado de 05/11/2001 e homologado em 09/11/2001, bem como sua esposa THEREZINHA JOANA DASILVA (fls. 110/115)”**

**DO ÔNUS:** Consta **PENHORA** do processo em epígrafe fls. 225 devidamente averbado na Av. 4/77.961, Consta em av. 01 Compromisso em favor de OCTAVIO LUIZ ALEGRETTI e cessão em nome de MARIO NASCIMENTO MELEIRO, consta em R.3: Os bens deixados por PIERINA GIACON MELEIRO tocou ao viúvo meeiro MARIO NASCIMENTO MELEIRO. Consta o importe de R\$ 4.076,34 (quatro mil e setenta e seis reais e trinta e quatro centavos) inscritos em dívida ativa no município de Santos<sup>i</sup>, conforme consulta realizada em 22 de janeiro de 2024. O valor do IPTU 2024 <sup>ii</sup>para parcela única no importe de R\$ 383,04 (trezentos e oitenta e três reais e quatro centavos), parcelas mensais no importe de R\$ 33,25 (trinta e três reais e vinte e cinco centavos), Taxas municipais com vencimento em dezembro de 2024: Taxa Sinistro (R\$ 20,00) Contrib.F.S.S. (R\$ 10,00), FMDCA (R\$ 20,00), FUBEM (R\$ 20,00) FUMIS (R\$ 20,00) FMD (R\$10,00) FMD (R\$ 10,00), Contrib. Santa Casa (R\$ 10,00) – arquivos da pesquisa serão disponibilizados em anexo ao edital de leilão.

Constatação: às fls. 423/429 - afastou as alegações de nulidade da citação e impenhorabilidade do imóvel descrito acima, suscitados às fls. 284/301

**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 os débitos de condomínio (que possuem natureza propter rem), os quais ficam sub-rogados no preço da arrematação**

Houve *due diligence* e este leiloeiro constatou após consulta no TRT2 e TRT15 que não há processo trabalhista em trâmite em face ao executado

**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\$ 22.333,89 (vinte e dois mil, trezentos e trinta e três reais e oitenta e nove centavos) – junho de 2022. Fls. 197/198.**

**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 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](mailto: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: “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 do 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 [juridico@picellileiloes.com.br](mailto:juridico@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, 5 de abril de 2024.

**Luciana Castello Chafick Miguel**  
Juíza de Direito

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

---

<sup>i</sup> <https://egov.santos.sp.gov.br/tribusweb/Divida/Divida/principal/1>

<sup>ii</sup> <https://egov.santos.sp.gov.br/tribusweb/Imobiliario/Lancamento>