

## 1ª Vara Cível do Foro da Comarca de São Vicente/SP

**EDITAL DE 1º E 2º LEILÃO** e de intimação **dos executados M F DOS SANTOS CHOPPERIA - ME FANTASTIC CHOPPERIA**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 09.311.395/0001-18; **MANOEL FARIAS DOS SANTOS**, inscrito no CPF/MF sob o nº 972.629.08-20; **ROSÁLIA ALONSO GOMES (depositaria)**, inscrita no CPF/MF sob o nº 045.890.858-44; e **seu marido ALFREDO DE ALMEIDA GOMES**, inscrito no CPF/MF sob o nº 149.001.738-00.

O **Dr. Leandro de Paula Martins Constant**, MM. Juiz de Direito da 1ª Vara Cível do Foro da Comarca de São Vicente/SP, na forma da lei, **FAZ SABER**, aos que o presente Edital de 1º e 2º Leilão do bem imóvel, virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, que por este Juízo processam-se os autos do **Cumprimento de Sentença** ajuizado por **ROBERTO GUEDES LOPES** em face de **M F DOS SANTOS CHOPPERIA - ME FANTASTIC CHOPPERIA e Outros - Processo nº 0014027-03.2019.8.26.0590 - Controle nº 673/2015**, e que foi designada a venda do bem descrito abaixo, de acordo com as regras expostas a seguir:

**DO IMÓVEL** - O imóvel será vendido em caráter "AD CORPUS" e no estado em que se encontra, sem garantia, constituindo ônus da parte interessada verificar suas condições antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas.

**DA PUBLICAÇÃO DO EDITAL** - O edital será publicado na rede mundial de computadores, no sítio do Leiloeiro [www.megaleiloes.com.br](http://www.megaleiloes.com.br), em conformidade com o disposto no art. 887, § 2º, do CPC, inclusive as fotos e a descrição detalhada do imóvel a ser apregoado.

**DA VISITAÇÃO** - Os interessados em vistoriar o bem deverão enviar solicitação por escrito ao e-mail [visitacao@megaleiloes.com.br](mailto:visitacao@megaleiloes.com.br). Cumpra esclarecer que cabe ao responsável pela guarda do bem autorizar o ingresso dos interessados, sendo que a visitação nem sempre será possível, pois alguns bens estão em posse do executado. Independente da realização da visita, a arrematação será por conta e risco do interessado.

**DO LEILÃO** - O Leilão será realizado por **MEIO ELETRÔNICO**, através do Portal [www.megaleiloes.com.br](http://www.megaleiloes.com.br), o **1º Leilão** terá início no **dia 30/09/2024 às 16:30 h** e se encerrará **dia 03/10/2024 às 16:30 h**, onde somente serão aceitos lances iguais ou superiores ao valor da avaliação; não havendo lance igual ou superior ao valor da avaliação, seguir-se-á sem interrupção o **2º Leilão**, que terá início no **dia 03/10/2024 às 16:31 h** e se encerrará no **dia 24/10/2024 às 16:30 h**, onde serão aceitos lances com no mínimo 60% (sessenta por cento) do valor da avaliação atualizada.

**DO CONDUTOR DO LEILÃO** - O Leilão será conduzido pelo Leiloeiro Oficial Sr. Fernando José Cerello Gonçalves Pereira, matriculado na Junta Comercial do Estado de São Paulo - JUCESP sob o nº 844.

**DO VALOR MÍNIMO DE VENDA DO BEM** - No **2º Leilão**, o valor mínimo para a venda do bem corresponderá a **60% (sessenta por cento)** do valor da avaliação judicial, que será atualizada até a data da alienação judicial.

**DOS LANCES** - Os lances poderão ser ofertados pela Internet, através do Portal [www.megaleiloes.com.br](http://www.megaleiloes.com.br).

**DOS DÉBITOS** - Eventuais ônus sobre o imóvel correrão por conta do arrematante, exceto eventuais débitos de IPTU e demais taxas e impostos que serão sub-rogados no valor da arrematação nos termos do Art. 130, "caput" e parágrafo único, do CTN, bem como os débitos de condomínio (*propter rem*) que também serão sub-rogados no preço da arrematação, conforme Artigo nº 908, § 1º, CPC.

**DO PAGAMENTO** - O arrematante deverá efetuar o pagamento do preço do bem arrematado, no prazo de até 24h (vinte e quatro horas) após o encerramento do leilão através de guia de depósito judicial em favor do Juízo responsável, sob pena de se desfazer a arrematação.

**DA PROPOSTA** - Os interessados na aquisição do bem de forma parcelada, deverão apresentar proposta enviando de forma detalhada sua intenção no e-mail proposta@megaleiloes.com.br (Art. 895, I e II, CPC). As referidas propostas serão apresentadas ao M.M Juízo respectivo, caso o leilão se encerre negativo. No entanto caso o leilão se encerre positivo, as propostas apresentadas serão desconsideradas, vez que o pagamento à vista prevalece sob o pagamento parcelado. Em resumo o interessado em adquirir o bem realizando o pagamento à vista, deve confirmar o lance em leilão, já aquele que tem a intenção de realizar o pagamento de forma parcelada, deve enviar sua proposta por e-mail, ficando ciente das referidas condições do Artigo 895§ 7º, CPC. Por fim, a apresentação de proposta não suspende o leilão (Art. 895, § 6º, CPC), devendo o mesmo ser analisado pelo M.M Juízo respectivo que decidirá pela opção mais vantajosa para a resolução da lide.

**PENALIDADES PELO DESCUMPRIMENTO DAS PROPOSTAS** - Em caso de atraso no pagamento de qualquer das prestações, incidirá multa de 10% sobre a soma da parcela inadimplida com as parcelas vincendas. O inadimplemento autoriza o exequente a pedir a resolução da arrematação ou promover, em face do arrematante, a execução do valor devido, devendo ambos os pedidos serem formulados nos autos da execução em que se deu a arrematação (Art. 895, § 4º e 5º do CPC).

**DA COMISSÃO** - O arrematante deverá pagar ao Leiloeiro, a título de comissão, o valor correspondente a **5% (cinco por cento)** sobre o preço de arrematação do imóvel. O pagamento deverá ser realizado em até 24h (vinte e quatro horas) a contar do encerramento do leilão, através de guia de depósito judicial nos autos que será enviada por e-mail. A comissão devida ao Leiloeiro não está incluída no valor do lance e não será devolvida ao arrematante em nenhuma hipótese, salvo se a arrematação for desfeita por determinação judicial ou por razões alheias à vontade do arrematante e, deduzidas as despesas incorridas.

**DA REMIÇÃO:** Na hipótese de acordo ou remição após a realização da alienação, o Leiloeiro fará jus a comissão no percentual determinado neste edital sobre o valor da arrematação, conforme Artigo nº 7º, §3º da Resolução nº 236 do CNJ.

**Todas as regras e condições do Leilão estão disponíveis no Portal [www.megaleiloes.com.br](http://www.megaleiloes.com.br), no CPC e Resolução nº 236 do CNJ.** Por qualquer motivo caso a intimação pessoal do executado não se realizar por meio de seus advogados ou pelo endereço constante dos autos, será intimado através do próprio edital de leilão nos termos do art. 889, I, do CPC.

**RELAÇÃO DO BEM: MATRÍCULA Nº 23.209 DO 3º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE SANTOS/SP - IMÓVEL:** O apartamento nº 861-A da Av. Senador Pinheiro Machado, localizado no pavimento superior do edifício, com 249,31mts<sup>2</sup>, de área construída e 27,86% no terreno e demais coisas de uso comum do condomínio, confrontando pela frente com a área de recuo de edifício fronteira à avenida, de um lado com o apto. nº 861 da referida avenida, e com a área de recuo lateral direita do edifício, de outro lado com apto. nº 863-A da referida avenida e com a área de iluminação e pelos fundos com o apto nº 861 da referida av., com a área de iluminação e com a área de recuo dos fundos do edifício, contendo hall de entrada, escadarias, sala de jantar, hall de circulação, sala de estar, copa-cozinha, dois banheiros, três dormitórios, quarto de empregada, WC e área de serviço com tanque ainda um abrigo para autos na frente. **Consta na Av.02 desta matrícula** que nos autos do Processo nº 1009620-05-2017.8.26.0590, em trâmite na 1ª Vara Cível da Comarca de São Vicente/SP, requerida por ITAÚ UNIBANCO S/A contra FRIGORIFICO AURÉLIO LTDA EPP e Outros, foi penhorado o imóvel desta matrícula. **Consta na Av.03 desta matrícula** a penhora exequenda do imóvel desta matrícula, sendo nomeado depositário os executados. **Consta às fls. 255/257 dos autos** a existência do processo nº 001290-

94.2021.8.26.0590, cumprimento de sentença, em trâmite a 5ª Vara Cível do Foro da Comarca de São Vicente/SP. **Consta Penhora no Rosto dos Autos** sobre eventuais créditos extraída do Processo nº 0014027-03.2019.8.26.0590, em trâmite na 1ª Vara Cível do Foro da Comarca de São Vicente/SP.

**Contribuinte nº 64.038.022.002 (Conf.fls.123).** Consta no site da Prefeitura de Santos/SP, débitos de IPTU para o exercício atual no valor total de R\$ 27.345,50 e débitos inscritos na dívida ativa no valor total de R\$ 2.401,76 (24/08/2024).

**Valor da Avaliação do Imóvel: R\$ 819.198,42 (oitocentos e dezenove mil, cento e noventa e oito reais e quarenta e dois centavos) para fevereiro de 2021, que será atualizado até a data da alienação conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP.**

Débito desta ação no valor de R\$ 1.221.979,51 (setembro/2022).

São Vicente, 02 de setembro de 2024.

Eu, \_\_\_\_\_, diretora/diretor, conferi.

---

**Dr. Leandro de Paula Martins Constant**  
**Juiz de Direito**