

1ª Vara Cível Foro da Comarca de Guarulhos/SP

EDITAL DE 1º E 2º LEILÃO e de intimação **do executado e depositário JOSIAS CAETANO DOS SANTOS**, inscrito no CPF/MF sob nº 116.543.598-58; **bem como da credora fiduciária CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 00.360.305/0001-04; **e do interessado CONDOMINIO EDIFICIO PAPEETE**.

A Dra. Ana Carolina Miranda De Oliveira, MM. Juíza de Direito da 1ª Vara Cível do Foro da Comarca de Guarulhos/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 **S. A. H.** em face de **J.C.D.S - Processo nº 0014558-86.2020.8.26.0224 (Principal 1014223-60.2014.8.26.0224)**, 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, 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. Cumpre 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, o **1º Leilão** terá início no **dia 07/03/2025 às 16:00 h** e se encerrará **dia 10/03/2025 às 16:00 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 10/03/2025 às 16:01 h** e se encerrará no **dia 31/10/2025 às 16:00 h**, onde serão aceitos lances com no mínimo 75% (setenta e cinco por cento) do valor da avaliação, visto que não serão aceitas propostas em valores inferiores ao débito fiduciário, além da impossibilidade de parcelamento do débito.

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 **75% (setenta e cinco por cento)** do valor da avaliação judicial, que será atualizada até a data da alienação judicial, bem como, não serão aceitas propostas em valores inferiores ao débito fiduciário, além da impossibilidade de parcelamento do débito.

DOS LANCES - Os lances poderão ser ofertados pela Internet, através do Portal 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.

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 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. 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.

DO PAGAMENTO DA COMISSÃO - O pagamento da comissão do Leiloeiro deverá ser realizado em até 24h (vinte e quatro horas) a contar do encerramento do leilão, através de guia de depósito, que ficará disponível do site do leiloeiro ou será enviada por e-mail.

Todas as regras e condições do Leilão estão disponíveis no Portal www.megaleiloes.com.br. 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: LOTE ÚNICO: DIREITOS SOBRE O IMÓVEL DA MATRÍCULA Nº 36.190 DO 3º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE SANTOS/SP - IMÓVEL: O APARTAMENTO no 51, localizado no 50 pavimento, do "CONDOMINIO EDIFÍCIO PAPEETE", situado à Avenida Washington Luiz no 432, confrontando na frente com o hall de circulação do pavimento, por onde tem sua entrada, poço do elevador e apartamento de final "4", de um lado com apartamento de final "2", do outro com o espaço da área de recuo lateral direita, e, nos fundos com o espaço da área de recuo frontal, tendo a área útil de 97,55 metros quadrados, área comum de 39,93 metros quadrados, área total de 137,48 metros quadrados, pertencendo-lhe tanto no terreno, como nas partes comuns, uma fração ideal equivalente a 1,9688% do todo. **Consta na Av.12 desta matrícula** que o imóvel desta matrícula foi dado em alienação fiduciária a CAIXA ECONÔMICA FEDERAL S/A. **Consta na Av.13 desta matrícula** a penhora exequenda do imóvel objeto desta matrícula, sendo nomeado depositário o executado. **Consta na Av.14 desta matrícula** que nos autos do Processo nº 00342156620178260564, foi determinada a indisponibilidade dos bens de JOSIAS CAETANO DOS SANTOS. **Consta na Av.15 desta matrícula** a existência do Processo nº 0016043-03.2023.8.26.0100, em trâmite na 23ª Vara Cível do Foro Central Capital/SP, requerida por LETICIA PINHEIRO CADETE contra JOSIAS CAETANO DOS SANTOS. **Consta na Av.16 desta matrícula** que nos autos da Ação De Execução Civil, Processo nº 0034215-66.2017.8.26.0564, em trâmite na 1ª Vara Cível da Comarca de São Bernardo/SP, requerida por REGINA FUSUMA FONTOURA contra JOSIAS CAETANOS DOS SANTOS, foi penhorado o imóvel objeto desta matrícula.

Contribuinte nº 66.002.016.017 (Conf. AV.07). Consta no site da Prefeitura de Santos/débitos inscritos na dívida ativa no valor de R\$ 18.892,63, e débitos de IPTU para o exercício atual no valor total de R\$ 3.815,45 (18/11/2024).

DIREITOS SOBRE O IMÓVEL DA MATRÍCULA Nº 36.239 DO 3º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE SANTOS/SP - IMÓVEL: A garagem nº 10, localizada no subsolo do Condomínio Edifício Papeete, situado à Avenida Washington Luiz nº 432, com capacidade para dois automóveis, confrontando na frente com área para manobra de autos, por onde tem sua entrada, de um lado com a garagem nº 09, do outro com a garagem nº11, e nos fundos com a parede lateral direita do pavimento, tendo a área útil de 25,00 m, área comum de 5,13 m, área total de 30,13 m, área comum de 5,13 m, área total de 30,13 m, pertencendo-lhe tanto no terreno como nas partes comuns, uma fração ideal equivalente a 0,2523% do todo. **Consta na Av.09 desta matrícula** que o imóvel desta matrícula foi dado em alienação fiduciária a CAIXA ECONÔMICA FEDERAL S/A. **Consta na Av.11 desta matrícula** a penhora exequenda do imóvel objeto desta matrícula, sendo nomeado depositário o executado. **Consta na Av.12 desta matrícula** que nos autos do Processo nº 00342156620178260564, foi determinada a indisponibilidade dos bens de JOSIAS CAETANO DOS SANTOS.

Contribuinte nº 66.002.016.054 (Conf. fls. 328). Consta no site da Prefeitura de Santos/débitos inscritos na dívida ativa no valor de R\$ 3.051,53, e débitos de IPTU para o exercício atual no valor total de R\$ 422,99 (18/11/2024).

Consta às fls. 492/514 dos autos débitos fiduciários no valor total de R\$ 403.023,11 (julho/2024).

Valor da Avaliação do Imóvel: R\$ 640.630,00 (Seiscentos e quarenta mil e seiscentos e trinta reais) para setembro de 2023, que será atualizado até a data da alienação conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP.

Débito desta ação conf. Fls. 536/538 no valor de R\$ 109.587,46 (setembro/2024).

Consta Penhora no Rosto dos Autos sobre eventuais créditos extraída do Processo nº 0034215-66.2017.8.26.0564 em trâmite perante a 1ª Vara Cível de São Bernardo do Campo.

Consta às fls. 521/525 dos autos que não serão aceitas propostas em valores inferiores ao débito fiduciário, além da impossibilidade de parcelamento do débito como ora decidido e demais informações de praxe.

Consta às fls. 539 dos autos, certidão negativa de débitos, emitida em 19 de setembro de 2024, onde EDIFICIO PAPEETE, declara que a unidade 51, não possui débitos condominiais em aberto, até a data de sua emissão.

Guarulhos, 22 de dezembro de 2024.

Eu, _____, diretora/escrivã, conferi e subscrevi.

Dra. Ana Carolina Miranda De Oliveira
Juíza de Direito