

## 7ª Vara Cível do Foro da Comarca de Santos/SP

**EDITAL DE 1º E 2º LEILÃO** e de intimação do executado **RONALD DOS ANJOS CASTRO**, inscrito no CPF/MF sob o nº 197.653.238-83; **bem como seu cônjuge, se casado for. A Dra. Simone Curado Ferreira Oliveira**, MM. Juíza de Direito da 7ª Vara Cível do Foro da Comarca de Santos/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 **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO VITÓRIA XXVI** em face de **RONALD DOS ANJOS CASTRO - Processo nº 0000216-60.2019.8.26.0562 (Principal nº 1033907-53.2016.8.26.0562) – Controle nº 1668/2016**, 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 e § 3º, do CPC, inclusive as fotos e a descrição detalhada do imóvel a ser apregoado e, será afixado em local de costume e publicado em jornal de grande circulação. **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). 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](http://www.megaleiloes.com.br), o **1º Leilão** terá início no **dia 19/02/2024 às 14:30 h** e se encerrará **dia 22/02/2024 às 14:30 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 22/02/2024 às 14:31 h** e se encerrará no **dia 13/03/2024 às 14:30 h**, onde serão aceitos lances com no mínimo 60% (sessenta por cento) do valor da avaliação. **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. Na hipótese de incapaz não serão admitidos lances inferiores a 80% do valor da avaliação, nos termos do art. 896 do CPC. **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/ITR e demais taxas e impostos que serão subrogados 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 subrogados 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](mailto: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 a mesma ser analisada 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 dez por cento 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. 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 será enviada por e-mail. **Todas as regras e condições do Leilão estão disponíveis no Portal [www.megaleiloes.com.br](http://www.megaleiloes.com.br), no Código de Processo Civil 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: PARTE IDEAL REFERENTE AO APARTAMENTO Nº 11 DA MATRÍCULA Nº 58.510 DO 2º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE SANTOS/SP - IMÓVEL:** Os Prédios sob números 479 e 481 da Rua da Liberdade e respectivo terreno, composto dos lotes 10 e 11, medindo 19,00 metros de frente para a referida rua, por 29,25 metros da frente fundos, ambos os lados, tendo nos fundos a mesma largura frente, ou seja 19,00 metros, confrontando de um lado com o prédio número 477 da rua da Liberdade, de outro lado o prédio número 483 da rua da Liberdade, e nos fundos com os imóveis números 518 e 522 da Avenida Afonso Pena, **sendo que o apartamento 11** possui a área útil de 98,5800m<sup>2</sup>, área comum de 57,6359m<sup>2</sup>, e área total de 156,2159m<sup>2</sup>, confrontando pela frente com hall de circulação do pavimento, por onde tem sua entrada e escadarias e com o apartamento de final e, do andar, do lado direito com ao área de recuo lateral esquerda do prédio, do lado esquerdo com a área de recuo lateral direita do prédio, e pelos fundos com a área de recuo fronteira à Rua da Liberdade, pertencendo-lhe no terreno e demais coisas de uso comum, a fração ideal de 4,5595473% do todo. **Consta no R.2 e R.3 desta matrícula** que sobre o terreno será construído um prédio composto de unidades autônomas com destinação exclusivamente residencial, sob denominação de Residencial Barramares. **Conta no R.36 desta matrícula** que CRIAR – CONSTRUÇÃO CIVIL LTDA uma parte ideal de 18.6184%, que caberá aos apartamentos nºs 11, 102, 103 e 111 a Ronald dos Anjos Castro. **Conta na Av.41 desta matrícula** que nos autos da Execução Civil, Processo nº 4005926-03.2013, em trâmite na 5ª Vara Cível do Foro da Comarca de Santos/SP, movida por CAMILA ZINET RAMALHO contra CRIAR CONSTRUÇÃO CIVIL LTDA e outro, foi penhorada a fração ideal de 4,5595473%, que corresponderá ao apartamento nº 11, objeto desta matrícula, sendo nomeado depositário RONALD DOS ANJOS CASTRO. **Consta na Av.42 desta matrícula** que nos autos da Execução Civil, Processo nº 401043829, em trâmite na 5ª Vara Cível da Comarca de Santos/SP, movida por CAMILA ZINET RAMALHO, CPF nº 369.528.708-41, contra CRIAR CONSTRUÇÃO CIVIL LTDA e outro, foi penhorada a fração ideal de 4,5595473% que corresponderá ao apartamento nº 11, objeto desta matrícula, sendo nomeado depositário RONALD DOS ANJOS CASTRO. **Consta na Av.43 desta matrícula** que nos autos da Execução Trabalhista, Processo nº 00021213720125020442, em trâmite na 2ª Vara do Trabalho da Comarca de Santos/SP movida por FABIO MOREIRA DOS ANJOS contra CRIAR CONSTRUÇÃO CIVIL LTDA e outros, foi penhorada a fração ideal de 4,5595473%, que corresponderá ao apartamento nº 11, objeto desta matrícula, sendo nomeado depositário RONALD DOS ANJOS CASTRO. **Consta na Av.44 desta matrícula** a existência da ação de Procedimento Ordinário - Promessa de Compra e Venda, Processo nº 1023557-74.2014.8.26.0562, na 5ª Vara Cível do Foro da Comarca de Santos/SP, movida por WALDEMAR PEREIRA e outros em face de RONALD DOS ANJOS CASTRO. **Consta na Av.51 desta matrícula** que nos autos da Execução Trabalhista, processo nº 00000222920145020441, em trâmite na 1ª Vara do Trabalho da Comarca de Santos/SP, movida por AISLAN OLIVEIRA DO NASCIMENTO em face de RONALD DOS ANJOS CASTRO, foi penhorada a fração ideal de 4,5595473%, que corresponderá ao apartamento nº 11 sendo nomeado depositário RONALD DOS ANJOS CASTRO. **Consta na Av.54 desta matrícula** que nos autos da ação de Execução Trabalhista, Proc. nº 1000455-73.2015.5.02.0443, em trâmite na 3ª Vara Trabalho da Comarca de Santos/SP, movida por JOSÉ NEVITO CONCEIÇÃO DOS

SANTOS em face CRIAR CONSTRUÇÃO CIVIL LTDA e outros, foi penhorado o imóvel objeto desta matrícula, sendo nomeado depositário RONALD DOS ANJOS CASTRO. **Conta na Av.55 desta matrícula** que nos autos da Execução Trabalhista, nº de ordem 00004690820145020444, em trâmite na 4ª Vara do Trabalho da Comarca de Santos/SP, movida por APOLINÁRIO VIANA DOS SANTOS contra CRIAR - CONSTRUÇÃO CIVIL LTDA e RONALD DOS ANJOS CASTRO, foi penhorada a fração ideal de 4,55954% do imóvel desta matrícula, que corresponderá ao apartamento nº 11, sendo nomeado depositário RONALD DOS ANJOS CASTRO. **Conta na Av.59 desta matrícula** que nos autos da ação de Execução Civil nº 1014140-97.201401, em trâmite na 3ª Vara Cível do Foro da Comarca de Santos/SP, movida por JEANE MARIANO DE ALMEIDA em face de RONALD DOS ANJOS CASTRO, foi penhorada a parte ideal de 18,61840% do imóvel objeto desta matrícula, que corresponderá aos apartamentos nºs 11, 102, 103 e 111, sendo nomeado depositário RONALD DOS ANJOS CASTRO. **Conta na Av.61 desta matrícula** a indisponibilidade dos bens e direitos titulados em nome de RONALD DOS ANJOS CASTRO e outra, no Processo nº 00017023720145020445, do Tribunal Regional do Trabalho da 2ª Região - São Paulo/SP Grupo Auxiliar de Execução e Pesquisa Patrimonial GAEPP. **Consta na Av.62 desta matrícula** a indisponibilidade dos bens e direitos titulados em nome de RONALD DOS ANJOS CASTRO e outra, no Processo nº 10004557320155020443, do Tribunal Regional do Trabalho da 2ª Região - São Paulo/SP Grupo Auxiliar de Execução e Pesquisa Patrimonial GAEPP. **Consta na Av.66 desta matrícula** a indisponibilidade dos bens e direitos titulados em nome de RONALD DOS ANJOS CASTRO e outra, no Processo nº 00026407820135020441, do Tribunal Regional do Trabalho da 2ª Região - São Paulo/SP Grupo Auxiliar de Execução e Pesquisa Patrimonial GAEPP. **Contribuinte nº 68.006.031.000 (Imóvel da Matrícula, conf. Av. 10).** Consta na Prefeitura de Santos/SP débitos inscritos na Dívida Ativa no valor de R\$ 1.100.794,76 (14/12/2023). **Valor da Avaliação do Imóvel: R\$ 473.184,00 (quatrocentos e vinte e oito mil cento e sessenta reais e sessenta centavos) para maio de 2023, que será atualizado até a data da alienação conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP.** Débito desta ação no valor de R\$ 1.426.939,14 (novembro/2023).

Santos, 21 de dezembro de 2023.

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

---

**Dra. Simone Curado Ferreira Oliveira**  
**Juíza de Direito**