



## **EDITAL DE LEILÃO ELETRÔNICO PARA CONHECIMENTO DAS PARTES E EVENTUAIS INTERESSADOS**

O(a) Doutor(a) **FREDERICO MESSIAS**, Excelentíssimo(a) Juiz(a) de Direito da 9ª Vara Cível do Foro da Comarca de Santos/SP, faz saber a todos quanto este edital virem ou dele conhecimento tiver e possa interessar, nos termos do art. 882 e seguintes do Código de Processo Civil e regulamentado pelo Provimento CSM 2319/15 do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, que será realizado leilão público pelo portal **DH LEILÕES** site [www.dhleiloes.com.br](http://www.dhleiloes.com.br)

**PROCESSO Nº 1015017-22.2023.8.26.0562** – Ação de execução

**EXEQUENTE(S): EDIFÍCIO MASSAGUAÇU RESIDENCE**

**EXECUTADO(S): PAULO IBRAHIM CANÇON e EVANIZE RODRIGUES CANÇON**

**INTERESSADO(S): PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTOS E BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A.**

**DATAS - 1ª PRAÇA** ocorrerá a partir de **13/10/2026 às 14:00h** e se encerrará em **16/10/2026 às 14:00h**. Não havendo lance igual ou superior ao valor de avaliação nos três dias subsequentes ao início da 1ª Praça, a **2ª PRAÇA** seguir-se-á sem interrupção, iniciando-se em **16/10/2026 às 14:01h** e se encerrará em **10/11/2026 às 14:00h**. O valor mínimo para venda em 2ª Praça corresponderá a **50% (cinquenta por cento)** do valor da avaliação judicial atualizada. O sistema estará disponível para recepção de lances com, no mínimo, 5 (cinco) dias de antecedência do início do leilão (art. 11, da Resolução 236/2016 do CNJ e 887, § 1º do CPC).

**DESCRIÇÃO DO BEM:** DIREITOS AQUISITIVOS decorrentes do contrato de alienação fiduciária sobre o apartamento nº 32, localizado no 3º pavimento do EDIFÍCIO MASSAGUACÚ RESIDENCE, situado à Rua Almirante Barroso, nº 25, confronta, considerando o sentido de quem da Rua olha para o prédio, à frente com a Rua Almirante Barroso, à direita, com o apartamento de final “1”, hall de circulação do pavimento e poço dos elevadores, à esquerda com a área livre da construção e nos fundos, com o hall de circulação do pavimento, por onde tem sua entrada, poço dos elevadores e apartamento de final “3”, tendo a área útil de 82,56m², área comum de 39,32m² e área bruta de 121,88m², pertencendo-lhe uma fração ideal de 1,4854% no terreno e demais coisas de uso e propriedade comum aos condôminos. O terreno onde foi construído o prédio, acha-se descrito e confrontado na especificação condominial, registrada sob o nº 74, na matrícula nº 29.764 desta serventia (3º CRI de Santos). **CONTRIBUINTE** nº 55.014.036.018. **MATRÍCULA** nº 37.183 do 3º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Santos/SP. **AVALIAÇÃO DO BEM:** R\$ 430.000,00



Avenida General Olímpio  
da Silveira, 655 Cj 111 -  
Sta Cecília - São Paulo/SP



(11) 5242-1105



[juridico@dhleiloes.com.br](mailto:juridico@dhleiloes.com.br)



(quatrocentos e trinta mil reais), em 22/08/2026 e **R\$ 492.156,24 (quatrocentos e noventa e dois mil, cento e cinquenta e seis reais e vinte e quatro centavos)** atualizado até Junho de 2026.

**ÔNUS:** Av. 06 – INDISPONIBILIDADE – Processo nº 1000197-41.2021.05.02.0447 (TRT 2ª Região); AV. 07 – PENHORA - Processo nº 1000197-41.2021.05.02.0447 (7ª Vara do Trabalho de Santos); **DÉBITOS TRIBUTÁRIOS:** R\$ 71.435,55, de acordo com às fls. 405/406, em 05/2026; **DÉBITOS CONDOMINIAIS:** R\$ 38.265,52, de acordo com às fls. 206/208, até 27/08/2024 e **DÉBITOS DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA:** R\$ 223.497,64, de acordo com às fls. 418/425, até 05/2026.

Conforme despacho de fls. 418/425: *O arrematante assumirá a obrigação de quitar o saldo devedor remanescente decorrente do contrato de financiamento fiduciário nº 0010314304 celebrado com o Banco Santander (Brasil) S.A., cujo valor atualizado era de R\$ 223.497,64 em maio de 2026, com saldo residual pendente conforme demonstrativo de fls. 388/400, sub-rogando-se em todos os direitos e obrigações do fiduciante.*

*Os débitos tributários de IPTU e taxas incidentes sobre o imóvel, os quais totalizam o valor de R\$ 71.435,55 atualizados até o exercício de 2025, conforme certidão de fls. 407/408, sub-rogar-se-ão sobre o respectivo preço obtido com a arrematação, respondendo o arrematante pelo eventual saldo tributário residual caso o produto obtido com a venda dos direitos seja insuficiente para a quitação integral perante a Fazenda Municipal.*

*O adquirente será responsável pelo pagamento da comissão do leiloeiro oficial Daniel Hamoui, arbitrada no percentual de 5% sobre o valor da arrematação, a qual deverá ser paga diretamente ao profissional mediante recibo nos autos, além das despesas correspondentes ao registro da carta de arrematação perante o Cartório de Registro de Imóveis competente.”*

**MEACÃO** - Nos termos do Art. 843, do Código de Processo Civil, tratando-se de penhora de bem indivisível, o equivalente à quota-parte do coproprietário ou do cônjuge alheio à execução recairá sobre o produto da alienação do bem. É reservada ao coproprietário ou ao cônjuge não executado a preferência na arrematação do bem em igualdade de condições.



Avenida General Olímpio  
da Silveira, 655 Cj 111 -  
Sta Cecília - São Paulo/SP



(11) 5242-1105



juridico@dhleiloes.com.br



**DO CONCURSO DE CREDORES** - Os débitos que recaiam sobre o bem de natureza tributária (IPTU/ITR) e *propter rem* (condomínio) serão sub-rogados no valor da arrematação, (art. 130, caput e parágrafo único, do CTN, c/c com o art. 908, § 1º, do CPC e art. 1.345 CC).

**CONDIÇÕES E OBRIGAÇÕES DO ARREMATANTE** - O bem será vendido no estado de conservação em que se encontra, sem garantia, constituindo ônus, o interessado deverá verificar suas condições antes das datas designadas para o leilão, bem como dúvidas e dívidas pendentes sobre o bem e não descritas neste edital (18º da Resolução 236/2016 - CNJ). Correrão por conta do arrematante todas as providências e despesas necessárias para a transmissão da propriedade dos imóveis, bem como as despesas necessárias para a desocupação dos imóveis e a efetiva imissão na posse.

**CONDIÇÕES DE VENDA** - O leilão eletrônico será conduzido pelo Leiloeiro Oficial **DANIEL HAMOUI**, através do portal **DH LEILÕES** [www.dhleiloes.com.br](http://www.dhleiloes.com.br).

Os interessados em ofertar lances deverão se cadastrar previamente pelo site do Leilão Judicial Eletrônico, com no mínimo 24hs (vinte e quatro horas) de antecedência da data designada para início do leilão, aceitar os termos e condições informados e enviar os seguintes documentos: I – Pessoa Física: RG ou outro documento oficial com foto, CPF/ME, comprovante de endereço e certidão de casamento, se casado for; II – Pessoa Jurídica: Contrato Social com as últimas alterações, comprovante de endereço, documentos pessoais do sócio (RG ou outro documento oficial com foto e CPF/MF) ou procuração do representante. Os cadastros ficam sujeitos à conferência de identidade em banco de dados oficiais.

O sistema estará disponível para recepção de lances com, no mínimo, 5 (cinco) dias de antecedência da data marcada para o 1º leilão (art. 11, da Resolução 236/2016 do CNJ e art. 887, § 1º do CPC). Não havendo lances no 1º leilão, seguir-se-á, sem interrupção, o 2º leilão que ficará aberto para recebimento de lances, durante o período mínimo de 20 dias posteriores à data de sua abertura.

Caso sejam ofertados lances nos 3 (três) minutos finais dos leilões, o sistema prorrogará a disputa por mais 3 (três) minutos para que todos os participantes tenham a oportunidade de enviar novos lances (arts. 21 e 22 da Resolução 236/2016 CNJ). Durante a alienação, os lances deverão ser oferecidos diretamente no sistema e imediatamente divulgados on-line, de modo a viabilizar a preservação do tempo real das ofertas. Não será admitido lances remetidos via e-mail.



Avenida General Olímpio  
da Silveira, 655 Cj 111 -  
Sta Cecília - São Paulo/SP



(11) 5242-1105



[juridico@dhleiloes.com.br](mailto:juridico@dhleiloes.com.br)



Com a comprovação efetiva do pagamento integral do valor da arrematação e da comissão do Leiloeiro será lavrado o auto de arrematação para expedição da carta de arrematação do bem imóvel, com o respectivo mandado de imissão na posse (art. 901, §1º do Código de Processo Civil).

Não sendo efetuado o depósito da oferta, o Leiloeiro comunicará imediatamente o fato ao Juízo, informando também os lances imediatamente anteriores para que sejam submetidos à apreciação do Juízo, sem prejuízo da aplicação de sanções legais (art. 897, do Código de Processo Civil). Se o exequente arrematar o bem e for o único credor, não estará obrigado a exibir o preço, mas, se o valor do bem exceder ao seu crédito, depositará, dentro de 3 (três) dias, a diferença, sob pena de tornar-se sem efeito a arrematação, e, nesse caso, realizar-se-á novo leilão, à custa do exequente (art. 892, §1º, do Código de Processo Civil).

**PAGAMENTO E RECIBO DE ARREMATAÇÃO:** o pagamento da arrematação poderá ser feito à vista ou parcelado:

I - **À VISTA**: através de guia de depósito judicial emitida pelo leiloeiro no dia útil seguinte após o término do leilão. **O lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado (art. 895, § 7º, do Código de Processo Civil).**

II - **PARCELADO**: para pagamento nesta modalidade, o interessado deverá apresentar até o início do leilão, se possível, sua proposta por escrito, que deverá indicar: a) - **SINAL**: pelo menos 25% (vinte e cinco por cento) do valor do lance à vista, em 24h (vinte e quatro horas) a contar da finalização do leilão; b) - **PRAZO**: o saldo remanescente poderá ser parcelado em até 30 (trinta) meses; c) - **MODALIDADE**: somente será admitido o pagamento das parcelas em guia de depósito judicial vinculada ao processo; d) - **GARANTIA**: até a quitação do pagamento, o imóvel arrematado ficará gravado com hipoteca; e) - **INDEXADOR DE CORREÇÃO MONETÁRIA**: o saldo remanescente deverá ser corrigido por índice monetário.

**COMISSÃO DO LEILOEIRO** - Fixada em **5% (cinco por cento)** sobre o valor da arrematação, não se incluindo no valor do lance, conforme disposto no Provimento CSM 2319/15. O pagamento será feito através de **diretamente ao leiloeiro** e o comprovante deverá ser imediatamente encaminhado pelo endereço eletrônico [juridico@dhleiloes.com.br](mailto:juridico@dhleiloes.com.br).



Avenida General Olímpio  
da Silveira, 655 Cj 111 -  
Sta Cecília - São Paulo/SP



(11) 5242-1105



[juridico@dhleiloes.com.br](mailto:juridico@dhleiloes.com.br)



Havendo remição ou acordo, será devido ao Leiloeiro Oficial, o importe de 2% (dois por cento) sobre o valor da avaliação do imóvel, a ser pago pela parte que remiu ou que postulou o acordo.

Havendo acordo ou pagamento da dívida, após a realização do leilão e arrematação será devido ao Leiloeiro Oficial, o importe de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, a ser pago pela parte executada. Em todos os casos o pagamento será feito através de depósito judicial e o comprovante deverá ser imediatamente encaminhado pelo endereço eletrônico [juridico@dhleiloes.com.br](mailto:juridico@dhleiloes.com.br).

**DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS** - Pessoalmente, perante este Ofício, onde tramita a presente ação ou pelo endereço eletrônico [juridico@dhleiloes.com.br](mailto:juridico@dhleiloes.com.br)

**INTIMAÇÕES** - Nos termos do Art. 889, inciso I, do Código de Processo Civil, ficam as partes **EXEQUENTE(S), EXECUTADO(S), INTERESSADO(S) E QUAISQUER OUTROS ACERCA DA REALIZAÇÃO DESTE CERTAME**, ficando intimados do Leilão se não encontrados através do presente edital, suprida assim a exigência contida no parágrafo único do art. 889 do Código de Processo Civil. Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei.

**Impedir, perturbar ou fraudar arrematação judicial; afastar ou procurar afastar concorrente ou licitante, por meio de violência, grave ameaça, fraude ou oferecimento de vantagem constitui crime (art. 359, do Código de Penal); suscitar vício infundado com o objetivo de ensejar a desistência da arrematação é considerado ato atentatório à dignidade da Justiça (art. 903, §6º, do Código de Processo Civil), passível, em qualquer um dos casos, das penalidades previstas em lei, sem prejuízo da responsabilidade por perdas e danos, ao pagamento de multa de 20% (vinte por cento) do valor atualizado do bem.**

São Paulo, 15 de julho de 2026.

**Dr. FREDERICO MESSIAS**

Juiz de Direito



Avenida General Olímpio  
da Silveira, 655 Cj 111 -  
Sta Cecília - São Paulo/SP



(11) 5242-1105



[juridico@dhleiloes.com.br](mailto:juridico@dhleiloes.com.br)