

# LUTHERO

## LEILÕES

### EDITAL DE 1ª E 2ª PRAÇAS DE LEILÃO JUDICIAL ELETRÔNICO 2ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE SANTOS/SP

**EDITAL** de 1ª e 2ª Praças de Leilão Judicial Eletrônico do bem abaixo descrito, bem como para intimação dos Executados **ENSA ESCRITORIO NACIONAL DE SERVIÇOS ADUANEIROS LTDA e OUTROS**, extraído dos autos **processo nº 0010992-90.2017.8.26.0562**, que tramita perante a 2ª Vara Cível do Foro da Comarca de Santos/SP, movida por **BANCO DO BRASIL S/A**

O **Dr. Bruno Nascimento Troccoli**, MM. Juiz de Direito, na forma da Lei, **faz saber** a todos que virem ou tiverem conhecimento do presente Edital, que, com fundamento nos artigos 886 a 903 do Código de Processo Civil, bem como nos artigos 246 a 280 das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo - NSCGJ e demais legislações aplicas à espécie, através da Gestora de Alienação Eletrônica, **LUTHERO LEILÕES**, hospedado no endereço eletrônico [www.lutheroleiloes.com.br](http://www.lutheroleiloes.com.br) e sob condução do **Leiloeiro Público Oficial, Sr. Cezar Augusto Badolato Silva - JUCESP nº 602**, levará a público Leilão Judicial, ou seja, a público pregão de venda e arrematação do bem a seguir descrito:

**CONDIÇÕES DE VENDA:** O bem será vendido no estado de conservação em que se encontra, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas.

**DOS LEILÕES:** Os lances serão captados por meio eletrônico, através do sítio eletrônico: [www.lutheroleiloes.com.br](http://www.lutheroleiloes.com.br), o **1º Leilão** terá início no dia **01/04/2025 às 10h00**, e terá encerramento no dia **04/04/2025 às 10h00**; não havendo lance superior ou igual ao da avaliação, seguir-se-á, sem interrupção, ao **2º Leilão**, que se estenderá em aberto para captação de lances e se encerrará em **24/04/2025 às 14h55**; (horário de Brasília), sendo vendido o bem pelo maior lance ofertado, desde que igual ou acima de **60%** do valor da avaliação atualizada até apresentação deste edital.

**COMO PARTICIPAR:** O interessado deverá se cadastrar previamente no website [www.lutheroleiloes.com.br](http://www.lutheroleiloes.com.br), enviar a documentação obrigatória e se habilitar diretamente no lote para participar deste leilão.

#### DO PAGAMENTO:

- a) **Da Comissão do Leiloeiro:** O arrematante deverá pagar a título de comissão, o valor correspondente a 5% (cinco por cento) sobre o preço de arrematação do bem, que não está incluso no valor do lance, através de transferência bancária eletrônica a ser informada pela Gestora, no prazo de até 24 (vinte e quatro) horas após o encerramento do leilão, como prevê o artigo 892 do CPC e § único do artigo 18 do Provimento CSM 1625/2009 do TJSP.
- b) **À vista:** O arrematante deverá efetuar o pagamento do preço do bem arrematado, no prazo de até 24 (vinte e quatro) horas após o encerramento do leilão, através de depósito judicial vinculado ao processo fornecido pelo Leiloeiro.



# LUTHERO

## LEILÕES

- c) **Parcelado:** O interessado em adquirir o bem penhorado em prestações poderá apresentar: (i) até o início da primeira etapa, proposta por valor não inferior ao da avaliação; (ii) até o início da segunda etapa, proposta por valor que não seja inferior a 60% do valor de avaliação atualizado ou 80% do valor de avaliação atualizado, caso se trate de imóvel de incapaz. Será considerado vencedor o parcelamento mais vantajoso, ou seja, maior valor, com menor parcelamento. **Importante:** A proposta em prestações não suspenderá o curso do leilão, sendo garantida por hipoteca do próprio bem. O pagamento da entrada deve ser efetuado no prazo de até 24 (vinte e quatro) horas após o encerramento do leilão, através de depósito judicial vinculado ao processo fornecido pelo Leiloeiro.
- d) **Pelo Crédito:** Se o exequente arrematar os bens e for o único credor, não é obrigado a exibir o preço. Porém, se o valor do bem exceder ao seu crédito, deve depositar a diferença, em até 3 dias, sob pena de tornar sem efeito a arrematação (§ 1º do artigo 892 do CPC).

**DO DIREITO DE PREFERÊNCIA:** Nos termos do art. 843, § 1º do Código de Processo Civil, é reservado ao coproprietário ou ao cônjuge não executado, o exercício do direito de preferência na arrematação do bem em igualdade de condições.

**DA INADIMPLÊNCIA:** Na ocasião de não pagamento do lance ofertado e/ou da comissão do leiloeiro, o licitante ficará obrigado ao pagamento da comissão devida no importe de 2,5% sobre o valor ofertado em favor do leiloeiro, além de multa e bloqueio de cadastro.

**DA REMIÇÃO:** (i) Se o executado ou qualquer interessado, após a publicação do edital, compor-se ou pagar o débito antes da data da praça ou em seu curso, deverá pagar as despesas efetuadas pela Gestora de Alienação Eletrônica, bem como 2,5% (dois e meio por cento) sobre o valor da 2ª praça. (ii) Se ocorrer após a realização da hasta pública positiva, deverá pagar as despesas efetuadas pela Gestora de Alienação Eletrônica, bem como a comissão integral fixada em juízo, nos termos do §3º do artigo 7º da Resolução nº 236/2016, do Conselho Nacional de Justiça.

**DÉBITOS:** 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, nos termos do Tema 1134 do STJ; do § único do 130 do Código Tributário Nacional

**PENHORAS; HIPOTECA E DEMAIS ÔNUS:** Na existência de averbação de hipoteca e/ou Penhora e/ou Indisponibilidade e/ou demais ônus na matrícula do bem, será(ão) cancelada(s) por força da arrematação ou adjudicação. Fica advertido o Arrematante que as providências das respectivas baixas das restrições existentes ficam sob sua responsabilidade junto aos órgãos competentes.

**AUTO DE ARREMATAÇÃO:** Assinado o auto pelo arrematante quando do aceite do cadastro na Gestora, pelo leiloeiro e homologado pelo Magistrado, a arrematação será considerada perfeita, acabada e irretroatável, ainda que venham a ser julgados procedentes os embargos do executado ou a ação autônoma de que trata o § 4º deste artigo, assegurada a possibilidade de reparação pelos prejuízos sofridos (Art. 903, CPC/15).



# LUTHERO

## LEILÕES

**CARTA DE ARREMATÇÃO:** A carta de arrematação poderá ser expedida via tabelionato de notas, após a decisão de decurso de prazo, conforme provimento nº 31/2013 da Corregedoria Geral de Justiça de São Paulo.

**IMISSÃO NA POSSE:** Após o pedido e o pagamento das custas processuais pelo Arrematante, será expedido o Mandado de Imissão na Posse pelo MM. Juízo Comitente, ficando o Arrematante responsável dos bens listados pelo Sr. Oficial de Justiça que porventura existirem no imóvel.

**Advertência:** Correrão por conta do arrematante as despesas e os custos relativos à desocupação e quaisquer outros custos provenientes de sua aquisição, tais como registro da Carta de Arrematação, taxas, emolumentos, averbações, imposto de transmissão ITBI etc.

### BENS:

**LOTE 01** – Lote localizado na quadra 15, no loteamento Jardim Três Marias em continuação do quinhão 2- Serra, neste município, distrito e comarca do Guarujá, medindo 19m de frente para a Rua XX, por 30m de frente aos fundos do lado direito onde acompanha o alinhamento da Rua XXI; do outro lado mede 25m onde confronta, com lote 02, tendo nos fundos 3m, confrontando com o lote 10, encerrando a área de 275,50m<sup>2</sup>. **Matrícula** nº 11.505 do RGI de Guarujá/SP. **Contribuinte** nº 3-0084-001-000. **Endereço:** Lote nº 1, Quadra 15, Rua XX, Jardim Três Marias, Guarujá/SP. CEP11440-272. **Avaliação: R\$ 206.329,31 (duzentos e seis mil, trezentos e vinte e nove reais e trinta e um centavos)**, atualizada até a apresentação deste edital pelo índice do TJSP

**LOTE 02** - Lote localizado na quadra 15, no loteamento Jardim Três Marias em continuação do quinhão 2- Serra, neste município, distrito e comarca do Guarujá, medindo 10m de frente para a Rua XX, por 25m de frente aos fundos de ambos os lados, tendo nos fundos a mesma largura da frente, encerrando a área de 250m<sup>2</sup>, confrontando do lado direito com o lote 01, do lado esquerdo com o lote 03 e nos fundos com o lote 10. **Matrícula** nº 11.506 do RGI de Guarujá/SP. **Contribuinte** nº 3-0084-002-000. **Endereço:** Lote nº 2, Quadra 15, Rua XX, Jardim Três Marias, Guarujá/SP. CEP11440-272. **Avaliação: R\$ 206.329,31 (duzentos e seis mil, trezentos e vinte e nove reais e trinta e um centavos)**, atualizada até a apresentação deste edital pelo índice do TJSP

**LOTE 03** – Lote localizado na quadra 15, no loteamento Jardim Três Marias em continuação do quinhão 2- Serra, neste município, distrito e comarca do Guarujá, medindo 20m de frente para a Rua XXI, por 20m do lado direito, onde confronta com o lote 09, de outro lado mede 3m da confrontação com o lote 01 e 20m na confrontação com os lotes 02 e 03, tendo nos fundos 9m confrontando com o lote 08 encerrando a área de 306,50m<sup>2</sup>. **Matrícula** nº 11.514 do RGI de Guarujá/SP. **Contribuinte** nº 3-0084-003-000. **Endereço:** Lote nº 10, Quadra 15, Rua XX, Jardim Três Marias, Guarujá/SP. CEP11440-272. **Avaliação: R\$ 206.329,31 (duzentos e seis mil, trezentos e vinte e nove reais e trinta e um centavos)**, atualizada até a apresentação deste edital pelo índice do TJSP

**Débito da Ação: R\$ 694.950,56**, referência em maio/22.



contato@lutheroleiloes.com.br  
www.lutheroleiloes.com.br



4000-2390



Av. Paulista, 2001, 16º andar, conj. 1622/1623  
Jardins, São Paulo - SP, CEP 01311-931

# LUTHERO

## LEILÕES

### Débito de IPTU:

**Lote 01** o valor de R\$ 40.004,89 (quarenta mil, quatro reais e oitenta e nove centavos);

**Lote 02** o valor de R\$ 31.573,36 (trinta e um mil, quinhentos e setenta e três reais e trinta e seis centavos);

**Lote 03** o valor de R\$ 31.561,33 (trinta e um mil, quinhentos e sessenta e um reais e trinta e três centavos) consulta realizada em fev/2025.

**Débito de Fiduciário:** não há débitos, referência em fev/25.

**Ônus/Gravames:** Constatam as seguintes averbações na matrícula:

**Lote 01** - AV.04 penhora exequenda;

**Lote 02** - AV.04 penhora exequenda;

**Lote 03** - AV. 04 penhora exequenda.

**Advertência:** CABE AO INTERESSADO pesquisar a existência e/ou valores atualizados até a data do leilão de eventuais débitos sobre o referido bem leiloado diretamente no Condomínio e/ou Órgãos Competentes e/ou Entidades e/ou Instituições Financeiras. Poderá haver informações complementares diretamente na plataforma do leiloeiro.

**INTIMAÇÕES:** Ficam intimados os Executados e as demais pessoas descritas no final do presente Edital, que será afixado e publicado na forma da lei e do provimento acima citados, notadamente o Parágrafo Único do artigo 889 do Código de Processo Civil, que preceitua que “se o Executado for revel e não tiver advogado constituído, não constando dos autos seu endereço atual ou, ainda, não sendo ele encontrado no endereço constante do processo, a intimação considerar-se-á feita por meio do próprio edital de leilão”. São eles: **PREFEITURA MUNICIPAL DO GUARUJÁ/SP** (CNPJ 44.959.021/0001-04); **ENSA ESCRITORIO NACIONAL DE SERVIÇOS ADUANEIROS LTDA** (CNPJ nº 58.237.900/0001-37); **GUILHERME SIMOES FILHO** (CPF nº 024.377.248-34); **NEUSA CORREA SIMOES**; **EIDER SALGADO DA SILVEIRA** (CPF 021.845.758-87); **NEYDE CASTILHO SALGADO DA SILVEIRA** (CPF nº 157.190.748-30)

**Dr. Bruno Nascimento Troccoli**

Juiz de Direito



contato@lutherleiloes.com.br



www.lutherleiloes.com.br



4000-2390



Av. Paulista, 2001, 16º andar, conj. 1622/1623  
Jardins, São Paulo - SP, CEP 01311-931