LUTHERO
LEILÕES

EDITAL DE 1ª E 2ª PRAÇAS DE LEILÃO JUDICIAL ELETRÔNICO
2ª VARA CÍVEL 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 da Comarca de Santos/SP**,** movida por **BANCO DO BRASIL S/A**

A **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 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, o **1º Leilão** terá início no dia **01/07/2025 às 10h00**, e terá encerramento no dia **04/07/2025 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 **29/07/2025** às **15h30**; (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, 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.

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 pelo Arrematante, pelo Leiloeiro e assinado por decisão homologatória pelo E. Juízo, a arrematação será considerada perfeita, acabada e irretratável, ainda que venham a ser julgados procedentes os feitos assegurando o direito de reparação pelos prejuízos sofridos (artigo 903, CPC).

CARTA DE ARREMATAÇÃO: 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 275,50m². **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$ 211.419,88 (duzentos e onze mil quatrocentos e dezenove reais e oitenta e oito 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 250m², 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$ 211.419,88 (duzentos e onze mil quatrocentos e dezenove reais e oitenta e oito 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 306,50m². **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$ 211.419,88 (duzentos e onze mil quatrocentos e dezenove reais e oitenta e oito centavos),** atualizada até a apresentação deste edital pelo índice do TJSP

.

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

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: Constam 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: Com fundamento nos parágrafos únicos dos artigos 274 e 889 do Código de Processo Civil, considera-se que os Executados e terceiros interessados estão devidamente cientificados por meio deste Edital, não podendo alegar desconhecimento, em razão da ampla publicidade prevista na legislação vigente.

Dr. Bruno Nascimento Troccoli
Juíz de Direito