



# PRÓ-JUD LEILÕES



## EDITAL DE 1ª E 2ª PRAÇAS DE LEILÃO JUDICIAL ELETRÔNICO

12ª 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 **ESPÓLIO DE LOANA ARDIB**, CPF nº 266.536.528-66, por sua inventariante **DANIELE ARBID MARQUES**, CPF nº 266.484518-74; **MARCOS OTAVIO ARBID MARQUES**, CPF nº 197.532.648-28; **DANIELE ARBID MARQUES**, CPF nº 266.484518-74; **JULIANA ARBID MARQUES**, CPF nº 133.727.478-01; da **PREFEITURA DE SANTOS**, CNPJ nº 58.200.015/0001-83 e demais interessados, extraídos dos autos da **EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL - DESPESAS CONDOMINIAIS**, processo nº **1030617-20.2022.8.26.0562**, que tramita perante a 12ª Vara Cível do Foro da Comarca de Santos - SP, requerida por **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL ITAPEVA**, CNPJ nº 66.500.356/0001-00.

A **Dra. Sheyla Romano Dos Santos Moura**, MMª Juíza de Direito, na forma da Lei, **faz saber** a todos que virem ou tiverem conhecimento do presente Edital, que, através do sistema Gestor de Alienação Eletrônica, **PRÓ-JUD LEILÕES**, hospedado no endereço eletrônico [www.projudleiloes.com.br](http://www.projudleiloes.com.br) e sob condução do **Leiloeiro Público Oficial, Sr. Carlos Campanhã, inscrito na JUCESP sob nº 1.053**, levará a público Leilão Judicial, ou seja, a público pregão de venda e arrematação, pelo maior lance, o bem a seguir descrito:

**1. DO BEM: APARTAMENTO Nº 22, SITUADO NO 2º ANDAR DO CONDOMÍNIO EDIFÍCIO ITAPEVA, À RUA ALAMIR MARTINS, Nº 5, GONZAGA, SANTOS – SP**, assim descrito em sua matrícula imobiliária: O APARTAMENTO Nº 22, situado no 2º andar, tipo do Condomínio Edifício Itapeva, à Rua Alamir Martins, nº 5, composto de living, 3 dormitórios, banheiro, copa, cozinha, despejo, área de serviço com WC para empregada, confrontando na frente com o hall de circulação do andar, por onde tem sua entrada, escadarias, poço de iluminação e poços dos elevadores; de um lado com o mesmo poço de iluminação e espaço da área de recuo lateral esquerda; do outro com o espaço da área de recuo lateral direita e nos fundos com o espaço da área de recuo posterior, tendo a área total construída de 167,86mts2., pertencendo-lhe uma fração ideal equivalente a 26,1596 mts2, do todo terreno e na totalidade das coisas de uso comum, uma fração ideal igual a 3,8928%.

**MATRÍCULA IMOBILIÁRIA:** 8.932 do 3º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Santos - SP

**INSCRIÇÃO MUNICIPAL:** 66.045.001.004

**ÔNUS/GRAVAMES ATIVOS:** AV.10 – Averbada a PENHORA EXEQUENDA.



# PRÓ-JUD LEILÕES



**VALOR DE AVALIAÇÃO ATUALIZADO:** R\$ 862.881,90, atualizada até junho/2026, que será atualizada até a data do início do leilão pela Tabela Prática do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo. **VALOR DE AVALIAÇÃO ORIGINAL:** R\$ 850.000,00, realizada em abril/2026.

**DÉBITOS DE IPTU:** R\$ 1.869,88, para o exercício de 2026 e R\$ 70.289,86, inscrito em Dívida Ativa, atualizado até junho/2026.

**DÉBITO DA AÇÃO/CONDOMINIAL:** R\$ 81.843,90, atualizado até abril/2026, que será atualizado até a data do leilão.

**RECURSOS:** Não constam nos autos recursos pendentes de julgamento.

**SITUAÇÃO:** Ocupado.

## 2. DA PRAÇA ELETRÔNICA:

1ª PRAÇA	DATA	HORÁRIO
Início	17 / 08 / 2026	11 : 00 horas
Término	20 / 08 / 2026	11 : 00 horas

2ª PRAÇA	DATA	HORÁRIO
Início	20 / 08 / 2026	11 : 00 horas
Término	27 / 08 / 2026	11 : 00 horas

**3. DO VALOR DE ARREMATÇÃO:** Na 1ª praça, o valor mínimo para a venda do bem praxeado será o valor da avaliação judicial que será atualizado pela tabela prática do Tribunal de Justiça de São Paulo até a data do início da hasta pública. Na 2ª praça, o valor mínimo para a venda corresponderá a **50% (cinquenta por cento)** do valor da avaliação atualizada.

**4. DO PAGAMENTO:** O arrematante deverá efetuar o pagamento do preço do bem arrematado, no prazo de até 24 (vinte e quatro) horas após o encerramento da praça, através de depósito judicial vinculado ao processo fornecido pelo Leiloeiro.

**5. DA COMISSÃO DO LEILOEIRO:** O arrematante deverá pagar ao Leiloeiro, 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 depósito judicial vinculado ao processo fornecido pelo Leiloeiro.



**6. DA RESTITUIÇÃO DA COMISSÃO PAGA AO LEILOEIRO:** Se o valor da arrematação for superior ao crédito do exequente, a comissão do leiloeiro público, bem como as despesas com a remoção, e guarda dos bens, poderá ser deduzida do produto da arrematação, nos termos do art. 7º, § 4º da Resolução CNJ nº 236/2016.

**7. DO PARCELAMENTO:** O interessado em adquirir o bem em prestações, poderá apresentar: **(i)** na primeira etapa, proposta on-line diretamente na plataforma, por valor não inferior ao valor da avaliação atualizada; **(ii)** na segunda etapa, proposta on-line diretamente na plataforma, que não seja por valor inferior a **50% (cinquenta por cento)** da avaliação atualizada. Em ambas as etapas as propostas conterão, em qualquer hipótese, oferta de pagamento de pelo menos 25% (vinte e cinco por cento) do valor do lance à vista e o restante parcelado em até 30 (trinta) meses, garantido por caução idônea, quando se tratar de móveis, e por hipoteca do próprio bem, quando se tratar de imóveis, bem como deverão indicar o prazo, a modalidade, o indexador de correção monetária e as condições de pagamento do saldo. A apresentação de propostas não suspenderá o leilão, bem como o lance à vista sempre prevalecerá sobre a proposta parcelada. Será considerada vencedora a proposta que oferecer o maior valor total, que será reduzida a termo e assinada pelo proponente. Deverão ser observadas as demais regras do art. 895 do Código de Processo Civil. A comissão devida ao Leiloeiro não poderá ser incluída no parcelamento e deverá ser paga à vista diretamente ao Leiloeiro.

**8. DO DIREITO DE PREFERÊNCIA:** **(i)** 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 com o arrematante. **(ii)** Conforme disposto no art. 892 § 2º do Código de Processo Civil, se houver mais de um pretendente, proceder-se-á entre eles à licitação, e, no caso de igualdade de oferta, terá preferência o cônjuge, o companheiro, o descendente ou o ascendente do executado, nessa ordem. **(iii)** O direito de preferência deve ser manifestado por escrito diretamente ao Leiloeiro até o término do leilão, sem prejuízo da comissão do Leiloeiro.

**9. DA ARREMATAÇÃO PELA PARTE EXEQUENTE:** Se o exequente arrematar os bens e for o único credor, não estará obrigado a exibir (depositar) o preço, salvo se o valor dos bens exceder ao seu crédito atualizado, caso em que depositará a diferença em 3 (três dias), bem como a comissão do leiloeiro, que não é considerada despesa processual, sob pena de ineficácia da arrematação e nova alienação eletrônica às suas expensas.

**10. DA RESERVA DA QUOTA PARTE:** Tratando-se de penhora sobre bem indivisível, o equivalente à quota-parte do coproprietário ou cônjuge alheio à execução recairá sobre o produto da alienação do bem, observada a limitação em relação às hipóteses do artigo 843, §2º do Código de Processo Civil.

**11. DA REMIÇÃO (PAGAMENTO):** **(i)** Se o executado ou qualquer interessado, após a publicação do edital, compor-se ou quitar o débito total ou parcialmente antes da data da praça ou em seu curso,



serão devidas as despesas efetuadas pelo leiloeiro. **(ii)** Se a remição ocorrer após a realização da hasta pública positiva, será devida a comissão integral fixada em juízo, nos termos do §3º, do artigo 7º, da Resolução nº 236/2016, do Conselho Nacional de Justiça.

**12. DOS DÉBITOS TRIBUTÁRIOS:** Eventuais débitos tributários ficam sub-rogados no valor da arrematação, nos termos do art. 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional.

**13. DOS DEMAIS DÉBITOS REFERENTE AO BEM:** Nos termos do art. 908, § 1º, do Código de Processo civil, no caso de adjudicação ou alienação, os créditos que recaiam sobre o bem, inclusive os de natureza *propter rem*, sub-rogam-se sobre o respectivo preço, observada a ordem de preferência.

**14. DO ESTADO E DAS DESPESAS:** Os bens serão vendidos no estado de conservação em que se encontram, sem garantia, sendo que as áreas mencionadas neste Edital, catálogos e outros veículos de comunicação são meramente enunciativas e as fotos do bem são apenas ilustrativas, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas. Correrão por conta do arrematante as despesas e os custos relativos à desmontagem, transporte, desocupação e quaisquer outros custos provenientes de sua aquisição, tais como registro da Carta de Arrematação, taxas, emolumentos, averbações, imposto de transmissão ITBI etc.

**15. DAS INDISPONIBILIDADES E CONSTRIÇÕES:** No caso de arrematação, todas as indisponibilidades e constrições oriundas de outros processos serão canceladas por ordem do Juízo expropriante, arcando o interessado com os emolumentos devidos, nos termos do art. 320-G, do Provimento CNJ nº 149/2023.

**16. DA LEGISLAÇÃO:** A Alienação Judicial Eletrônica obedecerá ao disposto na legislação vigente, notadamente ao disposto nos artigos 886 a 903 do Código de Processo Civil, nos artigos 246 a 280 das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo – NSCGJ, do Decreto nº 21.981/32 e demais legislações aplicadas à espécie.

**17. DA DISPONIBILIZAÇÃO E PUBLICIDADE DOS DOCUMENTOS:** O presente Edital e toda documentação relativa ao presente certame estão disponíveis no website [www.projudleiloes.com.br](http://www.projudleiloes.com.br).

**18. DA SUPERVISÃO E RESPONSABILIDADE DO LEILÃO JUDICIAL:** O público Leilão Judicial será realizado somente por meio eletrônico, através do Sistema Gestor hospedado em [www.projudleiloes.com.br](http://www.projudleiloes.com.br) e sob condução do Leiloeiro Público Oficial Carlos Campanhã, inscrito na JUCESP sob nº 1.053.

**19. DA PARTICIPAÇÃO:** O interessado em participar do Leilão deverá se cadastrar previamente no website [www.projudleiloes.com.br](http://www.projudleiloes.com.br), fazer o envio da documentação requerida e requerer habilitação específica para este leilão.

**20. DA OFERTA DE LANCES:** Durante o pregão eletrônico, os lances deverão ser oferecidos diretamente no sistema gestor do Leiloeiro, hospedado no endereço eletrônico em [www.projudleiloes.com.br](http://www.projudleiloes.com.br).



# PRÓ-JUD LEILÕES



Sobrevindo lances nos três últimos minutos, antecedentes ao término do Leilão, o horário de fechamento do Leilão será prorrogado por mais 03 (três) minutos e sinalizado para que todos os usuários habilitados tenham a oportunidade de ofertar novos lances. Transcorridos 03 (três) minutos do último lance o Leilão será encerrado e este declarado o vencedor. Não serão aceitas ofertas de lances via telefone, fax, e-mail, carta, ou qualquer outra forma que não seja no próprio sistema on-line.

**21. DEMAIS INFORMAÇÕES:** Maiores esclarecimentos poderão ser obtidos pessoalmente na sede da **PRÓ-JUD LEILÕES** ou através do telefone (11) 2892-8648 e e-mail: [contato@projudleiloes.com.br](mailto:contato@projudleiloes.com.br).

**22. DAS INTIMAÇÕES:** Ficam intimados os Executados e as demais pessoas descritas no início 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”.

---

**Dra. Sheyla Romano Dos Santos Moura**

Juíza de Direito