

7ª Vara Cível da Comarca de Santos/SP

EDITAL DE 1º E 2º LEILÃO e de intimação dos executados **ANDERSON DIONISIO DA SILVA**, inscrito no CPF/MF sob o nº 259.933.958-85; e **KELLY DA SILVA CORTEZ (depositária)**, inscrita no CPF/MF sob o nº 283.915.838-80; **bem como seus cônjuges, se casados forem; e da credora fiduciária** CAIXA ECONÔMICA FEDERAL – CAIXA, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 00.360.305/0001-04.

O **Dr. José Alonso Beltrame Júnior**, MM. Juiz de Direito da 7ª Vara Cível 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** que **PATRIMONY ADMINISTRADORA DE BENS SA** move em face de **ANDERSON DIONISIO DA SILVA - Processo nº 0019401-89.2016.8.26.0562**, 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, em conformidade com o disposto no art. 887, § 2º, do CPC, inclusive as fotos e a descrição detalhada do imóvel a ser apregoado.

DA VISITAÇÃO - Os interessados em vistoriar o bem deverão enviar solicitação por escrito ao e-mail 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, o **1º Leilão** terá início no **dia 30/10/2026 às 16:30 h** e se encerrará **dia 03/11/2026 às 16:30 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 03/11/2026 às 16:31 h** e se encerrará no **dia 23/11/2026 às 16:30 h**, onde serão aceitos lances com no mínimo 60% (sessenta por cento) do valor da avaliação, que será atualizada até a data da alienação judicial.

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.

DOS DÉBITOS - Os débitos de IPTU/ITR e demais taxas e impostos serão sub-rogados no valor da arrematação nos termos do Art. 130, "caput" e parágrafo único, do CTN.

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 (Art. 895, I e II, CPC). As referidas propostas serão apresentadas ao MM. 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 o mesmo ser analisado pelo MM. 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 10% 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. O pagamento deverá ser realizado em até 24h (vinte e quatro horas) a contar do encerramento do leilão, através de guia de boleto que será enviada por e-mail. 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.

DA REMIÇÃO: Na hipótese de acordo ou remição após a realização da alienação, o Leiloeiro fará jus a comissão no percentual determinado neste edital sobre o valor da arrematação, conforme Artigo nº 7º, §3º da Resolução nº 236 do CNJ.

Todas as regras e condições do Leilão estão disponíveis no Portal www.megaleiloes.com.br, no CPC 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: DIREITOS SOBRE O IMÓVEL DA MATRÍCULA Nº 192.463 DO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE PRAIA GRANDE/SP - IMÓVEL: Casa residencial, situada na Rua Uruguai, e seu respectivo terreno constituído de metade do lote nº 05, da quadra "I", do loteamento denominado Vila Icarai Paulista (Vila Pai Felipe I), nesta cidade, medindo 5,00 metros de frente para a referida rua, por 23,00 metros da frente aos fundos, de ambos os lados, tendo nos fundos a mesma medida da frente, confrontando pelo lado esquerdo de quem da referida rua olha para o imóvel, com o lote nº 06, do lado direito com parte remanescente do mesmo lote nº 05, e nos fundos confronta com propriedade da viúva de Joaquim Pereira Alves, encerrando a área de 115,00m. **Consta na Av. 04 desta matrícula** que o imóvel recebeu o número 296 da Rua Uruguai. **Consta na Av.06 desta matrícula** que o imóvel desta matrícula foi dado em alienação fiduciária a CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CAIXA. **Consta na Av.07 desta matrícula** a penhora exequenda dos direitos do imóvel desta matrícula, sendo nomeada depositária a executada.

Contribuinte nº 2.03.12.009.005.0000-9. Consta no site da Prefeitura de Praia Grande /SP débitos tributários no valor de R\$ 10.912,73 (18/09/2026).

Consta às fls. 1035 dos autos que o imóvel está situado à Rua Uruguai, nº 296, Guilhermina, Praia Grande/SP, bem como que além do terreno existe uma edificação (casa).

Valor da Avaliação do Imóvel: R\$ 469.176,06 (Quatrocentos e sessenta e nove mil, cento e setenta e seis reais e seis centavos) para setembro de 2026, que será atualizado até a data da alienação conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP.

OBSERVAÇÕES: Consta às fls. 924 dos autos a existência da Ação de Despejo por Falta de Pagamento, processo nº 1011341-30.2023.8.26.0477, em trâmite a 4ª Vara Cível do Foro de Praia Grande/SP.

Consta às fls. 1.366 dos autos débitos fiduciários no valor total de R\$ 137.696,71 atualizado para abril de 2026. O arrematante assumirá a posição do devedor fiduciante no contrato de alienação fiduciária, ficando sub-rogado nos direitos e obrigações do devedor perante o credor fiduciário.

Débito desta ação no valor de R\$ 205.359,09 (março/2026).

Santos, 23 de setembro de 2026.

Eu, _____, diretora/diretor, conferi.