

1ª Vara Cível do Foro da Comarca de Santos/SP

EDITAL DE 1º E 2º LEILÃO e de intimação da executada e depositária **ODEBRECHT REALIZAÇÕES SP 06 - EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO S.A. (ODEBRECHT)**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 12.513.063/0001-20; **bem como do CONDOMINIO VALONGO BRASIL; e do credor hipotecário ENF SPE II S.A.**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 30.612.977/0001-20.

O Dr. Raul Marcio Siqueira Junior, MM. Juiz de Direito da 1ª Vara Cível do Foro 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** ajuizado por **JOSÉ SEVERO FERRAZ DE CONDE** em face de **ODEBRECHT REALIZAÇÕES SP 06 - EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO S.A. (ODEBRECHT) - Processo nº 0003046-28.2021.8.26.0562**, 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. Cumpra 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 13/04/2026 às 15:00 h** e se encerrará **dia 16/04/2026 às 15:00 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 16/04/2026 às 15:01 h** e se encerrará no **dia 07/05/2026 às 15:00 h**, onde serão aceitos lances com no mínimo 50% (cinquenta por cento) do valor da avaliação atualizada.

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 **50% (cinquenta por cento)** do valor da avaliação judicial, que será atualizada até a data da alienação judicial atualizada.

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, bem como os débitos de condomínio (*propter rem*) que também serão sub-rogados no preço da arrematação, conforme Art. 908, § 1º, do CPC.

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 M.M 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 M.M 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 depósito 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 DOS BENS: LOTE Nº 01: MATRÍCULA Nº 85.099 DO 1º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE SANTOS/SP - IMÓVEL: A unidade autônoma sob nº 511, localizada no 5º pavimento, do Sub - condomínio Hotel, com entrada pelo nº 420 da Praça Lions Clube do empreendimento denominado CONDOMÍNIO VALONGO BRASIL, situado na Praça Lions Clube no.420 e nºs.11, 13, 15, 17, 19, 21, 23 e 25 da Rua Alexandre Gusmão, no perímetro urbano desta Comarca, tendo a área privativa de 18,45000 m, área comum de 30,03755 m, perfazendo a área total de 48,48755 m, correspondendo ao coeficiente de proporcionalidade de 0,00113, confrontando pela frente com E área de circulação do pavimento, do lado direito com unidade autônoma de final "03" do Sub - condomínio Comercial, do lado esquerdo com a unidade autônoma de final "10" e nos fundos com a área comum do condomínio. **Consta na Av.01, 02, 03, 04, 05, 06, 07 e 08 desta matrícula** que o imóvel desta matrícula foi dado em hipoteca a ENF SPE II S.A. **Consta na Av.09 desta matrícula** que nos autos do Processo nº 00247993620198260554, foi determinada a indisponibilidade dos bens de ODEBRECHT REALIZAÇÕES SP 06 - EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A. **Consta na Av.10 desta matrícula** que nos autos da Ação de Execução Civil, Processo nº 0004147-02.2019.8.26.0100, em trâmite na 1ª Vara Cível do Foro Central da Capital/SP, requerida por JOSÉ LUIS AZEVEDO DE OLIVEIRA contra ODEBRECHT REALIZAÇÕES SP 06 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA, foi penhorado o imóvel objeto desta matrícula.

Consta às fls. 682 dos autos que o imóvel está inserido no complexo hoteleiro Ibis- Santos Valongo na entrada da cidade e da faixa portuária do Porto de Santos.

Valor da Avaliação deste lote: R\$ 85.000,00 (Oitenta e cinco mil reais) para outubro de 2025, que será atualizado até a data da alienação conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP.

LOTE Nº 02: MATRÍCULA Nº 85.105 DO 1º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE SANTOS/SP - IMÓVEL: A UNIDADE AUTÔNOMA sob nº 601, localizada no 6º pavimento, do Sub - condomínio Hotel, com entrada pelo nº 420 da Praça Lions Clube, do empreendimento denominado Condomínio Valongo Brasil, situado na Praça Lions Clube no.420 e nºs.11, 13, 15, 17, 19, 21, 23 e 25 da Rua Alexandre Gusmão, no perímetro urbano desta Comarca, tendo a área privativa de 19,05400 m²., área comum de 31,02089 m²., perfazendo a área total de 50,07489 m²., correspondendo ao coeficiente de proporcionalidade de 0,00117, confrontando pela frente com a área de circulação do pavimento, do lado direito com área comum do condomínio, do lado esquerdo com a unidade autônoma de final 18 e nos fundos com a área comum do condomínio. Tal unidade é acessível a portadores de necessidades especiais. **Consta na Av.01, 02, 03, 04, 05, 06, 07 e 08 desta matrícula** que o imóvel desta matrícula foi dado em hipoteca a ENF SPE II S.A. **Consta na Av.09 desta matrícula** que nos autos do Processo nº 00247993620198260554, foi determinada a indisponibilidade dos bens de ODEBRECHT REALIZAÇÕES SP 06 – EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Consta às fls. 684 dos autos que o imóvel está inserido no complexo hoteleiro Ibis- Santos Valongo na entrada da cidade e da faixa portuária do Porto de Santos.

Valor da Avaliação deste lote: R\$ 85.000,00 (Oitenta e cinco mil reais) para outubro de 2025, que será atualizado até a data da alienação conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP.

LOTE Nº 03: MATRÍCULA Nº 85.106 DO 1º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE SANTOS/SP - IMÓVEL: A UNIDADE AUTONOMA sob n 602, localizada no 6º pavimento, do Sub - Condomínio Hotel, com entrada pelo nº 420 da Praça Lions Clube, do empreendimento denominado CONDOMÍNIO VALONGO BRASIL, situado na Praça Lions Clube nº 420 e nºs 11, 13, 15, 17, 19, 21, 23 e 25 da Rua Alexandre Gusmão, no perímetro urbano desta Comarca, tendo a área privativa de 18,87000 m, área comum de 30,72133 m perfazendo a área total de 49,59133 m, correspondendo ao coeficiente de proporcionalidade de 0,00116, confrontando pela frente com a área de circulação do pavimento, do lado direito com a unidade autônoma de final "03"85do lado esquerdo com a rouparia nos fundos com a área comum do condomínio. **Consta na Av.01, 02, 03, 04, 05, 06, 07 e 08 desta matrícula** que o imóvel desta matrícula foi dado em hipoteca a ENF SPE II S.A. **Consta na Av.10 desta matrícula** que nos autos da Ação de Execução Civil, Processo nº 0000642-85.2019, em trâmite na 4ª Vara Cível do Foro Regional do Tatuapé/SP, requerida por WALDIR MATTOS e Outros contra ODEBRECHT REALIZAÇÕES SP 06 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA, foi penhorado o imóvel objeto desta matrícula. **Consta na Av.11 desta matrícula** que nos autos da Ação de Execução Civil, Processo nº 0004147-02.2019.8.26.0100, em trâmite na 1ª Vara Cível do Foro Central da Capital/SP, requerida por JOSÉ LUIS AZEVEDO DE OLIVEIRA contra ODEBRECHT REALIZAÇÕES SP 06 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA, foi penhorado o imóvel objeto desta matrícula.

Consta às fls. 686 dos autos que o imóvel está inserido no complexo hoteleiro Ibis- Santos Valongo na entrada da cidade e da faixa portuária do Porto de Santos.

Valor da Avaliação deste lote: R\$ 85.000,00 (Oitenta e cinco mil reais) para outubro de 2025, que será atualizado até a data da alienação conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP.

Débito desta ação no valor de R\$ 4.646.704,81 (março/2025).

São Paulo, 11 de março de 2026.

Eu, _____, diretora/diretor, conferi.

Dr. Raul Marcio Siqueira Junior
Juiz de Direito