

7ª Vara Cível da Comarca de Santos/SP

EDITAL DE 1º E 2º LEILÃO e de intimação do executado **FRANCISCO CARLOS ZAMARRENHO GARCIA**, inscrito no CPF/MF sob o nº 971.043.538-87, bem como dos compradores do imóvel: **JOSÉ GARCIA NETO**, inscrito no CPF/MF sob o nº 052.003.638-70, e sua mulher **FÁBIA CRISTINA ARAÚJO GARCIA**, inscrita no CPF/MF sob o nº 126.149.658-20, da credora fiduciária **BRAZILIAN MORTGAGES COMPANHIA HIPOTECÁRIA**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 62.237.367/0001-80, da **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 00.360.305/0001-04, da custodiante **OLIVEIRA TRUST DTVM S/A**, inscrito no CPF/MF sob o nº 36.113.876/0001-91, do interessado **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO URUÇUÍ**; e da interessada **CLÁUDIA REGINA MARTINS MARQUES**, inscrita no CPF/MF sob o nº 511.075.203-63.

A **Dra. Luciana Castello Chafick Miguel**, MM. Juíza 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 da **Ação de Execução de Título Extrajudicial** que **WAYPOINT AGENCIA MARÍTIMA LTDA** move em face de **FRANCISCO CARLOS ZAMARRENHO GARCIA - Processo nº 0038582-52.2011.8.26.0562 - Controle nº 1189/2011**, 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 Código de Processo Civil, 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. 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 10/04/2026 às 14:00 h** e se encerrará **dia 13/04/2026 às 14:00 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 13/04/2026 às 14:01 h** e se encerrará no **dia 04/05/2026 às 14:00 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, 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 DO BEM: MATRÍCULA Nº 29.133 DO 2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE SANTOS/SP - IMÓVEL: O apartamento nº 34, localizado no 3º andar ou 4º pavimento do Edifício Uruçuí, situado na rua Brigadeiro Galvão nº 6, contendo: um dormitório, uma suíte, sala, cozinha, banheiro, terraço, passagem, vestibulo, W.C. e quarto de empregada e área de serviço com tanque, confrontando na frente com o corredor de circulação do pavimento, por onde tem sua entrada, coletor de lixo e hall de escada, de um lado com o espaço da área de recuo da rua Brigadeiro Galvão, do outro com o apartamento 33 e nos fundos com o espaço da área de recuo oposto à rua André Vidal de Negreiros, tendo a área útil de 125,37 m2, área comum de 38,98 m2, área total de 164,35 m2, pertencendo-lhe no terreno como nas partes comuns, uma fração ideal equivalente a 0,024852% do todo que se acha descrito na respectiva especificação condominial. **Consta no R.21 desta matrícula** que o

imóvel objeto desta matrícula foi vendido a JOSÉ GARCIA NETO e sua mulher FÁBIA CRISTINA ARAÚJO GARCIA. **Consta no R.22 desta matrícula** que JOSÉ GARCIA NETO e sua mulher FÁBIA CRISTINA ARAÚJO GARCIA alienaram fiduciariamente o imóvel objeto desta matrícula à BRAZILIAN MORTGAGES COMPANHIA HIPOTECÁRIA. **Consta na AV.23 desta matrícula** que BRAZILIAN MORTGAGES COMPANHIA HIPOTECÁRIA emitiu a Cédula de Crédito Imobiliário Integral nº 4427, série 2012, tendo como instituição custodiante OLIVEIRA TRUST DTVM S/A. **Consta na Av.27 desta matrícula** que nos autos da Ação da Execução exequenda, foi declarada ineficaz a transferência registrada sob nº 21 desta matrícula. **Consta na Av.28 desta matrícula** a penhora exequenda do imóvel objeto desta matrícula, sendo nomeado depositário o executado.

Contribuinte nº 88.019.003.012 (conf. AV.19). Constam no site da Prefeitura de Santos/SP, débitos inscritos na Dívida Ativa no valor total de R\$ 3.772,62 e débitos de IPTU para o exercício atual é de R\$ 3.146,15 (09/03/2026).

Valor de Avaliação: R\$ 750.000,00 (Setecentos e cinquenta mil reais) para fevereiro de 2026, que será atualizado até a data da alienação conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP.

Consta as fls. 1176 dos autos informação do BANCO PAN, que o contrato em nome dos compradores foi objeto de cessão à CAIXA ECONÔMICA FEDERAL – CEF.

Consta às fls. 1285 dos autos a existência de Embargos de terceiro, processo nº 1030225-80.2022.8.26.0562, o qual encontra-se me grau de Recurso pendente de julgamento.

Débito desta ação no valor de R\$ 3.089.911,20 (março/2023).

Santos, 10 de março de 2026.

Eu, _____, diretora/diretor, conferi.