

**Edital de 1º e 2º Leilão Eletrônico de Imóvel e para intimação da FALIDA: L.V. Engenharia e Construção Ltda**, CNPJ: 58.580.515/0001-98, **Valdir Figueiredo Magaldi**, CPF: 782.204.918-68 casado com **Rosa Maria Costa Magaldi**, CPF: 036.597.768-31, **Maria Lúcia dos Santos Neves**, CPF: 040.968.494-80 casada com **João Célio Lourenço das Neves**, CPF: 883.966.908-63, bem como dos herdeiros **Bruno dos Santos Neves**, CPF: 326.429.668-36, **Rodrigo dos Santos Neves**, CPF: 374.312.658-32, bem como do administrador **Ricardo Siqueira Salles dos Santos**, OAB/SP nº 140.600 e de todos os interessados e habilitados nos autos da **Ação de Falência**, acerca dos leilões eletrônicas designadas no **Processo nº 1001660-10.2002.8.26.0562**.

O Dr. Rodrigo Garcia Martinez, MM Juiz de Direito da 12ª Vara de Cível da Comarca de Santos/SP, com fulcro no artigo 879 e seguintes do CPC, **faz saber** que o Leiloeiro Oficial Mauro da Cruz (JUCESP nº 912), por meio do *website*: [www.alienajud.com.br](http://www.alienajud.com.br), levará a praça a venda e arrematação o bem abaixo descrito, sendo que a primeira **1º (primeiro) Leilão terá início dia 26 (vinte e seis) de maio de 2025, às 14:00 horas e término no dia 29 (vinte e nove) de maio de 2025, às 14:00 horas**, ocasião em que o bem será entregue a quem mais der, desde que igual ou acima da avaliação. Caso não haja licitantes em primeiro leilão, inicia-se sem interrupção o **2º (segundo) leilão que se encerrará dia 18 (dezoito) de junho de 2025 às 14:00hs**, ocasião em que o bem será entregue a quem mais der, não sendo aceito lance inferior ao equivalente a **60% (sessenta por cento)** do valor da avaliação. Pelo presente edital ficam intimadas as partes das datas designadas, na hipótese de não serem localizadas para intimação pessoal.

**LOTE 1:** O apartamento n.º 12, localizado no primeiro andar ou 2º pavimento do EDIFÍCIO MONTCLAIR – Bloco A, situado à rua Antonio Guenaga, 43, contendo dois dormitórios, sala, cozinha, banheiro, passagem, W.C. e quarto de empregada e área de serviço com tanque, confrontando pela frente com o corredor de circulação do pavimento, por onde tem sua entrada e poço de iluminação e ventilação, de um lado com o apartamento de final 3, do outro com o mesmo poço de iluminação e ventilação e apartamento de final 1 e, nos fundos com espaço da área de recuo da rua Antonio Guenaga; tendo a área útil de 104,08 m², área comum de 34,23 m², e a área total construída de 138,31 m², correspondendo-lhe uma fração ideal de 0,744% no terreno e coisas de uso e propriedade comuns, descritas e caracterizadas na especificação condominial. Imóvel objeto da matrícula de nº 52.180 junto ao 2º Cartório de Registro de Imóveis de Santos/SP. Cadastrado pela Prefeitura Municipal de Santos sob o nº 89.038.010.002.

**AVALIAÇÃO:** A avaliação do bem atualizada para abril/2025 é de R\$ 842.630,24 (oitocentos e quarenta e dois mil, seiscentos e trinta reais e vinte e quatro centavos).

**ÔNUS DO IMÓVEL: R.4** – O imóvel desta matrícula foi arretado nos autos do processo n.º 1974/01 em trâmite perante a 7ª Vara Cível da Comarca de Santos/SP, ação de Arresto movida por Unimoney Factoring Crédito e Financiamento Ltda contra L.V. Engenharia e Construções Ltda e outros; **AV.5** – Foi decretada a indisponibilidade de todos os bens de Valdir Figueiredo Magaldi nos autos da ação de Falência no processo n.º 562.01.2002.001788-4/0000000-000 em trâmite perante a 12ª Vara Cível de Santos/SP; **AV.6** - O imóvel desta matrícula foi penhorado nos autos do processo n.º 2201/01 em trâmite perante a 3ª Vara do Trabalho de Santos/SP, ação Trabalhista movida por Marcos Paulo da Silva contra L.V. Engenharia e Construções Ltda e outros; **AV.7** – Foi decretada a indisponibilidade de todos os bens de Valdir Figueiredo Magaldi por solicitação da 12ª Vara Cível da Comarca de Santos/SP processo n. 562.01.2002.001788-4.

**DÉBITOS DO IMÓVEL:** Consta débitos relativos à IPTU, cujo nº de lançamento na Prefeitura Municipal de Santos é 89.038.010.002, no valor de R\$ 30.654,25 (trinta mil, seiscentos e cinquenta e quatro reais e vinte e cinco centavos), atualizados até abril/2025.

**LOTE 2:** O apartamento sob nº 81, localizado no 8º andar ou 9º pavimento do EDIFÍCIO ITAPOÃ, à rua Presidente Arthur Bernardes n.º 23, contendo: dois dormitórios, banheiro, hall de circulação íntima, sala com varanda, cozinha, área de serviço, quarto e W.C. de empregada, confronta na frente com o hall de circulação do pavimento, por onde tem sua entrada principal e apartamento tipo 4, do lado direito com o apartamento tipo 2, do lado esquerdo com a área de recuo oposta à rua Frei Francisco Sampaio, e, nos fundos com a área de recuo fronteira a rua Presidente Arthur Bernardes, tendo a área útil de 78,80 ms<sup>2</sup>, área comum de 34,96ms<sup>2</sup>, perfazendo a área total de 113,76 ms<sup>2</sup>, pertencendo-lhe, tanto no terreno como nas partes comuns, uma fração ideal equivalente a 3,31% do todo, que se acha descrito na respectiva especificação condominial. Imóvel objeto da matrícula de nº 44.735 junto ao 2º Cartório de Registro de Imóveis de Santos/SP. Cadastrado pela Prefeitura Municipal de Santos sob o nº 67.040.043.029.

**AVALIAÇÃO:** A avaliação do bem atualizada para abril/2025 é de R\$ 618.568,87 (seiscentos e dezoito mil, quinhentos e sessenta e oito reais e oitenta e sete centavos).

**ÔNUS DO IMÓVEL:** **AV.7** - O imóvel desta matrícula foi arrestado nos autos do processo n.º 1974/01 em trâmite perante a 7ª Vara Cível da Comarca de Santos/SP, ação de Arresto movida por Unimoney Factoring Crédito e Financiamento Ltda contra L.V. Engenharia e Construções Ltda e outros; **AV.8** - Foi decretada a indisponibilidade de todos os bens de Valdir Figueiredo Magaldi nos autos da ação de Falência no processo n.º 562.01.2002.001788-4/0000000-000 em trâmite perante a 12ª Vara Cível de Santos/SP; **AV.9** - O imóvel desta matrícula foi penhorado nos autos do processo n.º 2201/01 em trâmite perante a 3ª Vara do Trabalho de Santos/SP, ação Trabalhista movida por Marcos Paulo da Silva contra L.V. Engenharia e Construções Ltda e outros; **AV.10** - Foi decretada a indisponibilidade de todos os bens de Maria Lucia dos Santos Neves por solicitação da 12ª Vara Cível da Comarca de Santos/SP processo n. 562.01.2002.001788-4.

**DÉBITOS DO IMÓVEL:** Não constam débitos relativos à IPTU, cujo nº de lançamento na Prefeitura Municipal de Santos é 67.040.043.029.

**LOTE 3:** O CONJUNTO sob nº 56, localizado no 5º andar ou 6º pavimento do Condomínio Edifício M. Ferramenta Jr., situado à Rua Martim Afonso, n.º 97/99/101, no perímetro urbano desta Comarca, com a área útil de 34,7214m<sup>2</sup>, área comum de 14,8806 m<sup>2</sup>, área total de 49,6020 m<sup>2</sup>, pertencendo-lhe uma fração ideal de 1,3996% do terreno, confrontando: pela frente com a mencionada rua; do lado direito com o conjunto n.º 55; do lado esquerdo com o conjunto n.º 57 e, nos fundos com o corredor de circulação do andar. Imóvel objeto da matrícula de n.º 47.199 junto ao 1º Cartório de Registro de Imóveis de Santos/SP.

**AVALIAÇÃO:** A avaliação do bem atualizado abril/2025 é de R\$ 173.338,29 (cento e setenta e três mil, trezentos e trinta e oito reais e vinte e nove centavos).

**ÔNUS DO IMÓVEL:** **AV.4** - Foi decretada a indisponibilidade do imóvel objeto desta matrícula nos autos da ação de Falência no processo n.º 562.01.2002.001788-4/0000000-000 em trâmite perante a 12ª Vara Cível de Santos/SP.

**DÉBITOS DO IMÓVEL:** Não constam débitos relativos à IPTU, cujo nº de lançamento na Prefeitura Municipal de Santos é 26.023.046.030.

**LOTE 4:** APARTAMENTO DUPLEX N.º 121, LOCALIZADO PARTE NO 12º PAVIMENTO E PARTE NO PAVIMENTO DE COBERTURA, DO “CONDOMÍNIO RESIDENCIAL PORTO GRIMALDI”, SITUADO À RUA CLOVIS BEVILACQUA, N.º 21, contendo no pavimento inferior: sala de estar e jantar com terraço, três dormitórios, sendo um do tipo suíte, um banheiro social, cozinha, área de serviço, quarto e W.C. de empregada, no pavimento de

cobertura contém: sala com bar, uma suíte com closet, lavabo, piscina, terraço e deck, confrontando pela frente com a área de recuo fronteira à rua Clóvis Bevilacqua, pelo lado direito com a área de recuo lateral direita, pelo lado esquerdo com o apartamento do tipo 2, poço dos elevadores e o hall de entrada do andar, e pelos fundos com o apartamento do tipo 4, tendo a área útil de 251,0700ms<sup>2</sup>, área comum incluindo a garagem de 127,2606ms<sup>2</sup>, e a área total de 378,3306ms<sup>2</sup>, correspondendo-lhe a fração ideal de 3,5200087% no terreno e demais coisas de uso e propriedade comuns. Cabendo-lhe ainda o direito de uso de três vagas de garagem em lugar indeterminado. Imóvel objeto da matrícula de nº 65.173 junto ao 2º Cartório de Registro de Imóveis de Santos/SP. Cadastrado pela Prefeitura Municipal de Santos sob o nº 67.048.020.045.

**AVALIACÃO:** A avaliação do bem atualizada para abril/2025 é de R\$ 2.060.529,35 (dois milhões, sessenta mil, quinhentos e vinte e nove reais e trinta e cinco centavos).

**ÔNUS DO IMÓVEL:** **R.2** - O imóvel desta matrícula foi arretado nos autos do processo n.º 1974/01 em trâmite perante a 7ª Vara Cível da Comarca de Santos/SP, ação de Arresto movida por Unimoney Factoring Crédito e Financiamento Ltda contra L.V. Engenharia e Construções Ltda e outros; **AV.3** - Foi decretada a indisponibilidade de todos os bens de Valdir Figueiredo Magaldi nos autos da ação de Falência no processo n.º 562.01.2002.001788-4/0000000-000 em trâmite perante a 12ª Vara Cível de Santos/SP; **AV.4** - Foi decretada a indisponibilidade de todos os bens de Maria Lucia dos Santos Neves por solicitação da 12ª Vara Cível da Comarca de Santos/SP processo n. 562.01.2002.001788-4..

**DÉBITOS DO IMÓVEL:** Não constam débitos relativos à IPTU, cujo nº de lançamento na Prefeitura Municipal de Santos é 67.048.020.045.

**DAS CONDIÇÕES:** As praças serão realizadas exclusivamente por MEIO ELETRÔNICO, através do *website*, pelo qual serão captados os lances. Os interessados deverão cadastrar-se previamente no portal para poderem participar das praças eletrônicas, fornecendo os dados e informações solicitadas. O arrematante adquire o bem 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. Com isso declara que tem pleno conhecimento de suas instalações, nada tendo a reclamar quando a eventual vício, ainda que oculto, ou defeito decorrente de uso, a qualquer título e a qualquer tempo, assumindo a responsabilidade pela eventual regularização que se fizer necessária. Todas as providências e despesas necessárias à efetiva imissão na posse correrão por conta do arrematante.

**DO PAGAMENTO DO LANCE:** O pagamento integral do valor ou da entrada deverá ser feito de uma única vez, após ter sido declarado vencedor, o pagamento deverá ser efetuado pelo arrematante, através de depósito judicial nos autos, cabendo ao leiloeiro a emissão da guia de depósito. Nos termos do artigo 117, § 2º, do DL nº 7661-45, **o arrematante poderá dar um sinal nunca inferior a 20% (vinte por cento), completando o preço dentro do prazo de 3 (três) dias.** O interessado também poderá apresentar proposta para aquisição dos bens arrecadados de **forma parcelada**, até o início dos leilões, respeitado o pagamento de pelo menos **25% (vinte e cinco por cento) do valor do lance à vista e o restante parcelado no máximo em 30 (trinta) meses**, considerando o valor de cada imóvel no caso concreto, garantido por hipoteca do próprio bem. A proposta de aquisição parcelada deverá necessariamente indicar o prazo, a modalidade, o indexador de correção monetária e as condições de pagamento do saldo, nos termos do artigo 895, §2º do Código de Processo Civil. A apresentação de proposta de aquisição de forma parcelada não suspenderá o leilão, valendo destacar que as propostas de pagamento do lance à vista sempre prevalecerão sobre a forma por prestações. Inexistindo proposta para arrematação com pagamento do preço à vista e havendo proposta única para arrematação mediante pagamento parcelado, desde que satisfeitos todos os demais requisitos, deverá o leiloeiro providenciar desde logo a lavratura do Auto de Arrematação, com lançamento de sua assinatura e do arrematante,

ficando o ato condicionado tão-somente à apreciação do Magistrado e homologação, mediante assinatura, tudo nos termos do art. 269 das NSCGJ, com a modificação introduzida pelo Provimento CG n.º 14/2018.

**DA COMISSÃO DEVIDA AO LEILOEIRO:** A comissão do Leiloeiro será de **5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação**, não se incluindo no valor do lance e correrá por conta do arrematante ou adjudicante. O pagamento da comissão devida ao Leiloeiro deverá ser realizado à vista, no prazo improrrogável de até 24 (vinte e quatro) horas a contar do encerramento da alienação judicial eletrônica, por meio de depósito judicial a ser efetivado em favor do Juízo expropriatório, sob pena de desfazimento da arrematação. Decorridos o prazo sem que o adquirente tenha realizado o pagamento do lance ou da comissão do Leiloeiro, tal informação será encaminhada ao MM Juízo competente para a aplicação das medidas legais cabíveis. Não sendo efetuado pelo adquirente o depósito da oferta ou a comissão do Leiloeiro, os lances imediatamente anteriores serão submetidos à apreciação do MM Juízo.

**DO CONDUTOR DO LEILÃO:** O Leilão será conduzido pelo Leiloeiro Oficial Sr. Mauro da Cruz, matriculado na Junta Comercial do Estado de São Paulo - JUCESP sob o nº 912.

**DOS DÉBITOS:** Os bens serão vendidos livre de qualquer ônus e não haverá sucessão do arrematante nas obrigações do devedor, inclusive as de natureza tributária, as derivadas da legislação do trabalho e as decorrentes de acidentes do trabalho, exceto se o arrematante for: I – sócio das sociedades falidas, ou sociedade controlada pelos falidos; II – parente, em linha reta ou colateral, até o 4º (quarto) grau, consanguíneo ou afim, os falidos ou de sócios das sociedades falidas; III – identificado como agente dos falidos com o objetivo de fraudar a sucessão. Correrão por conta do arrematante as despesas e os custos relativos à desmontagem, remoção, transporte e transferência patrimonial dos bens arrematados.

Dos autos não constam causas ou recursos pendentes de julgamento.

Outras informações podem ser obtidas no website: [www.alienajud.com.br](http://www.alienajud.com.br), ou, ainda solicitadas por e-mail encaminhado para [contato@alienajud.com.br](mailto:contato@alienajud.com.br) ou pelos telefones (13) 3224-3694 ou (13) 3221-8692, ou pessoalmente no escritório do Leiloeiro, situado na Rua Alexandre Herculano, nº 197, conj. 1.704, em Santos/SP. E para que produza seus efeitos de direito, será o presente edital, afixado e publicado na forma da lei. Santos, \_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de 2025. Eu, \_\_\_\_\_, Escrivão (ã) Diretor (a),

**Dr. Rodrigo Garcia Martinez**  
**Juiz de Direito**