

4ª Vara Cível do Foro da Comarca de Santos/SP

Processo nº [0013294-92.2017.8.26.0562](#)

O Dr. **FREDERICO DOS SANTOS MESSIAS**, MM. Juiz de Direito da 4ª Vara Cível do Foro de Santos/SP, na forma da lei, **FAZ SABER**, aos que o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, que será realizado leilão público pelo Leiloeiro Público **Erick Soares Teles**, devidamente cadastrado na Junta Comercial de São Paulo - JUCESP sob o nº 1.197, sendo que o leilão será disponibilizado na plataforma de leilões www.positivoleiloes.com.br.

EXEQUENTE:

- **MACUCO ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES LTDA** (CNPJ nº 17.546.332/0002-50), na pessoa de seu advogado Dr. Marcelo Guimaraes da Rocha e Silva (OAB/SP 25.263).

EXECUTADA:

- **MARIA CANDIDA ANTHERO FERNANDES** (CPF nº 105.288.808-96), no endereço na Rua Conselheiro Nébias, nº 628 Cj. 44 – Santos/SP

INTERESSADOS:

- **Prefeitura Municipal de Santos;**
- **Eventuais Ocupantes do Imóvel;**
- **Condomínio Edifício Center San Sebastian.**

DO LEILÃO:

1ª PRAÇA: Inicia no dia **05/05/2025**, às **14:00hs**, e termina no dia **08/05/2025**, a partir das **14:00hs**. Na primeira praça, não serão admitidos lances inferiores ao valor da avaliação. Caso não haja lance, seguir-se-á sem interrupção para a:

2ª PRAÇA: Inicia no dia **08/05/2025**, às **14:01hs**, e termina no dia **29/05/2025**, a partir das **14:00hs**. Na segunda praça serão admitidos lances não inferiores a 50% da avaliação.

DA DESCRIÇÃO DO BEM: **CONJUNTO Nº 55, LOCALIZADO EM PARTE NO 5º ANDAR** ou 6º pavimento, e em parte no 6º andar ou pavimento de cobertura, do Edifício "Center San Sebastian", situado à Avenida Conselheiro Nébias, nºs 628 e 628-A, com entrada pelo nº 628, contendo salão com terraço, dois sanitários, copa e escada de acesso ao pavimento de cobertura, que contém salão, sanitário, terraço e solarium, confrontando pelo 5º andar, pela

frente com o hall de circulação do pavimento por onde tem sua entrada e como conjunto nº 54, pelo lado direito com a área de recuo lateral direita do prédio, utilizada para circulação de pedestres, pelo lado esquerdo com a área de recuo lateral esquerda do prédio, utilizada para circulação de autos, e pelos fundos com a área de recuo dos fundos do prédio, e pelo pavimento de cobertura, confronta pela frente com o poço dos elevadores e com o hall do prédio, pelo lado direito com a área de recuo lateral direita do prédio, utilizada para circulação de pedestres, pelo lado esquerdo com a área de recuo lateral esquerda do prédio, utilizada para circulação de autos, e pelos fundos com a área de recuo dos fundos do prédio, com a área útil de 109,18 m², área comum de 47,72 m², área vinculada de garagem de 24,25 m², no total de 181,15 m², pertencendo-lhe no terreno e demais coisas de uso comum, uma fração ideal de 5,5325% ou 36,48 m² do todo. Ao referido conjunto está vinculada a **VAGA nº 25**, situada no subsolo, confrontando pela frente com a área de circulação e manobras, do lado direito com a área de circulação e manobras, do lado esquerdo com a parede do prédio e nos fundos com a parede lateral esquerda do prédio. INSCRIÇÃO MUNICIPAL: 56.043.020.025. MATRÍCULA nº 65.810 do 2º CRI de Santos/SP.

ÔNUS: Consta na referida matrícula: Av.06 – Penhora Exequenda; Av.07 – Penhora Autos nº 1026384-58.2014.8.26.0562 em trâmite na 11ª Vara Cível do Foro de Santos, movida pelo Condomínio Edifício Center San Sebastian; Av.08 – Penhora Autos nº 1027313-86.2017.8.26.0562 em trâmite na 7ª Vara Cível do Foro de Santos, movida pelo Condomínio Edifício Center San Sebastian; Consta Penhora no rosto dos autos ref. Autos nº 1026384-58.2014.8.26.0562 ref. as cotas condominiais de Março/2014 a Junho/2015. DÉBITOS DE IPTU EM ABERTO: R\$ 73.919,84 (setenta e três mil, novecentos e dezenove reais e oitenta e quatro centavos), em Março/2025. DÉBITOS DE CONDOMÍNIO: Conforme apresentado às fls. 623/627, constam débitos condominiais no valor total de R\$ 1.022.707,13 (um milhão e vinte e dois mil e setecentos e sete reais e treze centavos), em Março/2025. Consta os seguintes processos de cobrança de condomínio: Autos nº 1026384-58.2014.8.26.0562 em trâmite na 11ª Vara Cível do Foro de Santos, Cotas Condominiais de Março/2014 a Junho/2015; Autos nº 1027313-86.2017.8.26.0562 em trâmite na 7ª Vara Cível do Foro de Santos, Cotas Condominiais de Outubro/2015 a Abril/2023.

AVALIAÇÃO: R\$ 653.988,66 (seiscentos e cinquenta e três mil, novecentos e oitenta e oito reais e sessenta e seis centavos), em Dezembro/2024 (fls. 597/599), que, atualizado, corresponde a **R\$ 665.014,34 (seiscentos e sessenta e cinco mil, quatorze reais e trinta e quatro centavos),**

para Março/2025, conforme o último índice disponibilizado pela Tabela Prática do TJSP, até a data de protocolo deste edital.

DÉBITOS DA AÇÃO: R\$ 149.003,87 (cento e quarenta e nove mil, três reais e oitenta e sete centavos), em Dezembro/2024, conforme fls. 540/543 dos autos.

DO LEILÃO: O Leilão será realizado por MEIO ELETRÔNICO, através do Portal www.positivoleiloes.com.br e será conduzido por seu Leiloeiro Oficial, **Erick Soares Teles**, JUCESP nº 1.197. Os lances deverão ser ofertados EXCLUSIVAMENTE pela Internet, no sítio eletrônico retromencionado.

ÔNUS GERAIS: o arrematante arcará com os débitos pendentes que recaiam sobre o bem, exceto os decorrentes de débitos fiscais e tributários, conforme o artigo 130, parágrafo único, do CTN, que serão sub-rogados no valor da arrematação. O bem será vendido em caráter "AD CORPUS" e no estado em que se encontra, sem garantia, não podendo ser alegado eventual vício, ainda que oculto, ou qualquer defeito em relação ao bem, após a arrematação, nos termos do Art. 500, § 3º, do CC. Desta forma, constitui ônus do interessado, verificar suas condições, medidas e/ou demais peculiaridades, antes das datas designadas para a alienação, não podendo alegar vício após a arrematação. As despesas e os custos relativos à transferência patrimonial dos bem, correrão por conta do arrematante. Na hipótese do bem, no todo ou em parte, estar ocupado por terceiros, caberá ao arrematante tomar toda e qualquer providência, bem como arcar com todo e qualquer custo para a desocupação do bem. Eventuais informações acerca de ocupação/invasão/desocupação do imóvel, deverão ser levantadas pelos licitantes interessados na arrematação. Não há nos autos informações de que sobre o bem recaia outros ônus, recursos ou processos.

CONSIDERAÇÕES DO JUÍZO: Os débitos privados incidentes sobre o bem, anteriores à Arrematação, ficarão sub-rogados no preço pago pelo Arrematante; No tocante aos débitos tributários, será observado o decidido pelo Superior Tribunal de Justiça no Tema nº 1.134 Responsabilidade Arrematante Débitos Anteriores, com a seguinte tese: "*Diante do disposto no art. 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional, é inválida a previsão em edital de leilão atribuindo responsabilidade ao arrematante pelos débitos tributários que já incidiam sobre o imóvel na data de sua alienação.*"; A Arrematação constitui ato originário da aquisição da Propriedade; Não serão aceitas propostas de pagamento parcelado se houver penhora no rosto dos autos ou habilitações de crédito, no mais, observado o Artigo 895, do CPC.

DO PAGAMENTO: O pagamento poderá ser feito de duas formas: **(I) À vista:** com pagamento em 24h (vinte e quatro horas) após o término do leilão, através de guia de depósito judicial em favor do Juízo responsável, sob pena de se desfazer a arrematação. O lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado; **(II) Parcelado:** com sinal de 25% (vinte e cinco por cento), pago em 24h (vinte e quatro horas) do término do leilão e o saldo em até 30 (trinta) parcelas, sendo que cada parcela deverá ser atualizada pelo índice da Tabela Prática do Tribunal de Justiça de São Paulo, ficando a cargo do arrematante, emitir as guias das parcelas e comprovar o pagamento nos autos. Em caso de parcelamento de bem imóvel, recairá sobre o próprio bem a hipoteca judicial. A transferência da propriedade do bem arrematado de forma parcelada, ocorrerá somente após a quitação de todas as parcelas. Não serão aceitas propostas de pagamento parcelado se houver penhora no rosto dos autos ou habilitações de crédito, devendo a informação sobre a existência ou não constar do Edital, no mais, observado o Artigo 895, do CPC.

DA COMISSÃO: O arrematante pagará, à título de comissão, o valor correspondente a 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, que não está incluído no valor do lance. O pagamento da comissão do Leiloeiro Oficial pelo leilão deverá ser realizado por transferência bancária ou outro meio a ser definido pelo Leiloeiro, no prazo de até 24h (vinte e quatro horas) após o encerramento do leilão, que será enviado por e-mail ao arrematante.

DAS PENALIDADES PELO DESCUMPRIMENTO DO LANCE: Não sendo efetuado o depósito da oferta, o Gestor comunicará imediatamente o fato ao Juízo, informando, também, os lances anteriores, para que sejam submetidos à sua apreciação, sem prejuízo da aplicação de sanções legais previstas no art. 897, do CPC. O Arrematante remisso arcará com o pagamento de 20% (vinte por cento) do lance em favor do processo e 5% (cinco por cento) ao Leiloeiro a título de multa por inadimplência. Em caso de parcelamento, o atraso no pagamento de qualquer das prestações, incidirá multa de 10% (dez por cento) sobre a soma da parcela inadimplida com as parcelas vincendas. O inadimplemento autoriza o requerimento da resolução da arrematação ou a promoção, em face do arrematante, de execução do valor devido, devendo ambos os pedidos serem formulados nos autos em que se deu a arrematação (art. 895, §4º e 5º, do CPC).

CONDIÇÕES GERAIS: Para fins do que disposto no art. 889, incisos I à VIII e parágrafo único, do CPC, ficam cientes da alienação as partes por seus patronos e representantes legais (quando for o caso), seus respectivos cônjuges, interessados descritos acima ou não, não podendo

alegar desconhecimento diante da publicidade em rede mundial de computadores. Este edital será publicado no sítio eletrônico www.positivoleiloes.com.br, conforme previsto no art. 887, §2º, do Código de Processo Civil - CPC.

As informações sobre os bens constantes no presente edital, deverão ser consideradas meramente enunciativas, já que extraídas do laudo de avaliação e demais documentos anexados ao processo. Em caso de desistência ou inadimplência, ao arrematante serão impostas as penalidades previstas na legislação e/ou no presente edital. Todas as regras e condições do Leilão estão disponíveis na plataforma www.positivoleiloes.com.br.

Santos, 03 de Abril de 2025.

FREDERICO DOS SANTOS MESSIAS

Juiz de Direito