

4ª Vara Cível da Comarca de Santos/SP

Processo nº [0021199-41.2023.8.26.0562](#)

O Dr. **Frederico dos Santos Messias**, MM. Juiz de Direito da 4ª Vara Cível da Comarca 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(S):

- **Condomínio Edifício Primus (CNPJ nº 66.500.414/0001-98)**, na(s) pessoa(s) de seu(s) advogado(s) Dr(es). Marcelo Gonçalves da Silva (OAB/SP 142514).

EXECUTADO(S):

- **Josito Fernando Lopes (CPF nº 732.076.838-00)**, na(s) pessoa(s) do curador especial Dr(a). Emilia de Abreu Antonelli (OAB/SP 473348).

INTERESSADO(S):

- **Roseli de Souza Lopes (CPF nº 806.548.948-68);**
- **Prefeitura Municipal de Santos/SP (CNPJ nº 58.200.015/0001-83).**

DO LEILÃO:

1ª PRAÇA: Inicia no dia **11/08/2025 às 15:00h**, e termina no dia **14/08/2025 às 15:00h**. 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 **14/08/2025 às 15:01h**, e termina no dia **03/09/2025 às 15:00h**. Na segunda praça serão admitidos lances não inferiores a **50% (cinquenta por cento)** da avaliação.

DA DESCRIÇÃO DO BEM: **O APARTAMENTO Nº 36**, localizado no 3º pavimento do bloco “C”, situado à rua Princesa Isabel, nº 160, perímetro urbano, desta Comarca, contém: sala, passagem dois quartos, banheiro, cozinha e área de serviço com tanque, com a área construída de 92,78ms², e uma parte ideal no terreno correspondente a 52,41ms², do seu todo, confrontando pela frente com a área livre que separa os blocos, de um lado com o hall de escada e apartamento final 5, de outro lado e fundos com a área livre. INSCRIÇÃO MUNICIPAL:

44019013018. **MATRÍCULA:** 811 do 1º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Santos/SP. Conforme Laudo de avaliação: *Descrição do edifício - O empreendimento é composto por 3 (três) torres, com 3 (três) pavimentos e 2 (dois) apartamentos por andar, com acesso de veículos e pedestres através da Rua Princesa Isabel. O estacionamento apresenta revestimento em caco cerâmico, teto revestido em massa fina com pintura. Descrição da unidade habitacional - possui sala de estar, cozinha, área de serviço, dois banheiros, dois dormitórios.* LOCALIZAÇÃO: R. Princesa Isabel, 160 - Vila Belmiro, Santos - SP, CEP 11075-501.

VALOR DE AVALIAÇÃO: R\$ R\$ 399.699,83 (trezentos e trinta e nove mil, seiscentos e noventa e nove reais e oitenta e três centavos) atualizados de julho de 2024 (fls. 86/134), para junho de 2025, conforme o último índice disponibilizado pela Tabela Prática do TJSP, até a data de protocolo deste edital.

ÔNUS: Não constam ônus na matrícula do imóvel. **DÉBITOS DE IPTU EM ABERTO:** R\$ 1.528,47 (um mil, quinhentos e vinte e oito reais e quarenta e sete centavos) referentes a débitos de IPTU e taxas municipais (taxa sinistro, contrib. F.S.S, FMDCA, FUBEM, FUMIS, FMD, contrib. Santa Casa) no ano exercício 2025. Débitos inscritos em Dívida Ativa: R\$ 12.207,19 (doze mil, duzentos e sete reais e dezenove centavos) em junho/2025, conforme informações e valores obtidos no site da Prefeitura Municipal de Santos/SP. **Observação:** Conforme certidão expedida em julho/2024 (fls. 145): não existem penhoras no rosto dos autos ou habilitações de crédito a serem pagas.

DÉBITOS DA AÇÃO: R\$ 32.144,55 (trinta e dois mil, cento e quarenta e quatro reais e cinquenta e cinco centavos) em abril/2025, conforme planilha de cálculos juntada às fls. 200, a ser atualizado antes de instalado eventual concurso de credores.

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 bens, 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:** 1) Os débitos anteriores à Arrematação ficarão sub-rogados no preço pago pelo Arrematante; 2) O Arrematante somente responderá pelos débitos de condomínio anteriores à imissão na posse, no caso de insuficiência do valor pago e constando a informação sobre a existência da dívida no Edital; 3) O Arrematante somente responderá pelos débitos de IPTU anteriores ao registro na Matrícula da Arrematação, no caso de insuficiência do valor pago e constando a informação sobre a existência da dívida no Edital; 4) A existência ou não de quaisquer débitos a incidir sobre o imóvel e seus respectivos valores na data do Edital; 5) A Arrematação constitui ato originário da aquisição da propriedade; 6) Nos casos de bem indivisível, em que houver a figura do coproprietário, será observado o disposto no artigo 843 e seus parágrafos do Código de Processo Civil; 7) Não serão aceitas propostas de pagamento parcelado se houver penhora no rosto dos autos ou habilitações de crédito.

DO PAGAMENTO: O pagamento poderá ser: **a) À VISTA:** a ser pago no prazo de 24 horas da arrematação, o lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado; **b) PARCELADO:** sinal de no mínimo 25% (vinte e cinco por cento), a ser pago no prazo de 24 horas da arrematação, o saldo em até 30 (trinta) meses, corrigidas pelo índice da Tabela Prática do Tribunal e garantida por hipoteca do próprio bem imóvel, mediante proposta escrita, a ser preenchida diretamente no site de leilão, antes do encerramento do leilão pretendido (1º ou 2º), ficando a seu cargo, caso venha a arrematar, emitir as guias das parcelas e juntá-las no processo. Após a arrematação, o leiloeiro encaminhará a referida guia ao e-mail de cadastro do arrematante. Caberá ao arrematante conferir atentamente os dados na guia de pagamento, sendo facultado ao próprio arrematante emití-la diretamente no Portal de Custas do Tribunal de Justiça de São Paulo, através do link <https://portaldecustas.tjsp.jus.br/portaltjsp/login.jsp>.

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.

São Paulo/SP, 27 de junho de 2025.

Dr(a). Frederico dos Santos Messias
Juiz(a) de Direito