

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

**Processo nº 4010657-42.2013.8.26.0562/01**

O Dr. **Frederico dos Santos Messias**, MM. Juiz de Direito da 4ª Vara Cível do Foro 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](http://www.positivoleiloes.com.br).

**EXEQUENTE:**

- **CENTRO DE ESTUDOS UNIFICADOS BANDEIRANTE** (CNPJ/MF nº 02.837.041/0001-62), nas pessoas de seus advogados Dr. Ricardo Ponzetto (OAB/SP 126.245).

**EXECUTADA:**

- **ESPÓLIO DE MITSY LOPES** (CPF/MF nº 352.256.548-78), na pessoa de seu representante legal.

**INTERESSADOS:**

- Prefeitura Municipal de Peruíbe, CNPJ nº 46.578.514/0001-20;
- Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo, CNPJ: 47.865.597/0001-09;
- Eventuais Ocupantes do Imóvel;
- Soraya Vavassori, CPF nº 509.196.468-16;
- Condomínio Residencial Recanto dos Pássaros CNPJ nº13.089.854/0001-38;
- Demais interessados.

**DO LEILÃO:**

**1ª PRAÇA:** Inicia no dia **31/03/2025**, às **11:00hs**, e termina no dia **03/04/2025**, a partir das **11:00hs**. 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 **03/04/2025**, às **11:01hs**, e termina no dia **23/04/2025**, a partir das **11:00hs**. Na segunda praça serão admitidos lances não inferiores a 50% da avaliação.

**DA DESCRIÇÃO DO BEM: DIREITOS QUE A PARTE EXECUTADA POSSUI SOBRE O BEM IMÓVEL:**

**O APARTAMENTO Nº 31**, localizado no 3º andar ou 4º pavimento, do CONDOMÍNIO RESIDENCIAL RECANTO DOS PÁSSAROS, Bloco D, com frente para a Avenida Tancredo de Almeida Neves, nº 2991, no município de Peruíbe, composta de sala de estar/jantar, corredor de circulação, dois dormitórios, banheiro, cozinha e área de serviço, com a área útil de 46,280m<sup>2</sup>, área comum de 7,485m<sup>2</sup> e área total de 53,765m<sup>2</sup>, correspondendo-lhe no terreno e demais coisas de uso comum a fração ideal de 0,5128% do todo, confrontando pela frente de quem entra no mesmo com o hall social e apartamento nº 32, pelo lado direito com o apartamento nº 38, pelo lado esquerdo com área de recuo intermediária entre blocos, e pelos fundos com área comum do condomínio, cabendo-lhe o direito ao uso de uma vaga de garagem em local indeterminado no estacionamento coletivo situado no pavimento térreo, para um automóvel de passeio de pequeno ou médio porte. **MATRÍCULA:** 12.317 do 1º CRI de Peruíbe/SP. **INSCRIÇÃO MUNICIPAL:** 140001118152082.

**ÔNUS:** Consta na R. 5 Alienação Fiduciária em favor de Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo, CNPJ: 47.865.597/0001-09. Consta na Av. 06 Penhora Exequente. **OBSERVAÇÕES:** Consta nos autos às fls. 899-935, a informação prestada pelo credor fiduciário de quitação integral do contrato de compra e venda com garantia de alienação fiduciária perante a executada e devedora. Consta nos autos às fls. 958-959, decisão que eventual afastamento da recusa do Oficial de Registro de Imóveis, na hipótese de arrematação do bem, deverá ser resolvida em sede de Procedimento de Dúvida, cuja competência é do Juiz Corregedor dos Cartórios de Registro de Imóveis, tendo em vista o registro de alienação fiduciária ainda constar na matrícula do imóvel. Não foi possível a consulta a débitos fiscais, motivo pelo qual se faz necessária a intimação da municipalidade para prestar tal informação nos autos.

**VALOR DE AVALIAÇÃO:** R\$ 104.888,42 (cento e quatro mil, oitocentos e oitenta e oito reais e quarenta e dois centavos), atualizados de outubro de 2024 (fl. 1018-1058 e 1075), para janeiro de 2025, conforme o último índice disponibilizado pela Tabela Prática do TJSP, até a data de protocolo deste edital.

**DÉBITOS DA AÇÃO:** R\$ 57.046,18 (cinquenta e sete mil, quarenta e seis reais e dezoito centavos) em outubro de 2024, conforme informado a fl. 1013-1014.

**DO LEILÃO:** O Leilão será realizado por MEIO ELETRÔNICO, através do Portal [www.positivoleiloes.com.br](http://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 Arrematante somente responderá pelos débitos de condomínio anteriores a imissão na posse, no caso de insuficiência do valor pago e constando a informação sobre a existência da dívida no Edital (termo inicial de responsabilidade imissão na posse); 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 (termo inicial de responsabilidade de registro da Arrematação na Matrícula). 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. 550, do CPC. 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.

**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](http://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](http://www.positivoleiloes.com.br).

Santos, 30 de janeiro de 2025.

---

**Dr. Frederico dos Santos Messias**  
Juiz de Direito