

4ª Vara Cível do Foro da Comarca de Santos/SPProcesso nº [0019859-62.2023.8.26.0562](#)

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.

EXEQUENTES:

- **LEONARDO DO PRADO QUEIJA** (CPF/MF nº 356.902.328-43) e **ROSA CRISTINA PERES DOS SANTOS FERNANDES** (CPF/MF nº 277.061.008-20), na pessoa de suas advogadas Dra. Aline de Fátima Oliveira Machado Teixeira (OAB/SP 344.383) e Dra. Tabata Tota Rodrigues (OAB/SP 349.765).

EXECUTADO:

- **RODRIGO OKAWA KOBAYASHI** (CPF/MF nº 346.096.838-90), com endereço na Rua Alfredo Mendes da Silva, nº 395, apto 22, bloco A-5, Jardim Jussara, São Paulo/SP, CEP 05525-000.

INTERESSADOS:

- Prefeitura Municipal de Santos/SP;
- Condomínio Edifício Neves;
- Eventuais Ocupantes do Imóvel;
- Demais interessados.

DO LEILÃO:

1ª PRAÇA: Inicia no dia **05/05/2025**, às **10:30hs**, e termina no dia **08/05/2025**, a partir das **10:30hs**. 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 **10:31hs**, e termina no dia **28/05/2025**, a partir das **10:30hs**. Na segunda praça serão admitidos lances não inferiores a 50% da avaliação.

DA DESCRIÇÃO DO BEM: O APARTAMENTO Nº 03, LOCALIZADO NO 2º PAVIMENTO DO BLOCO

A, do prédio nº 47, da rua Dr. Manoel Vitorino, contendo: porta de entrada, living room, dois dormitórios, banheiro completo, cozinha, quarto de empregada, terraço de serviço com tanque e W.C., confrontando pela frente com a área lateral que divide com Augusta Leopoldina Tavares, de outro com o hall, escadarias e apartamento nº 02, do outro lado com a área livre que o separa do Bloco B e pelos fundos, com a área lateral que divide com sucessores de José Marques, contendo a área construída de 70,00m², mais ou menos, pertencendo-lhe 47/500 avos no terreno e das partes comuns. INSCRIÇÃO MUNICIPAL: 65.003.043.004. MATRÍCULA: 19.897 do 3º CRI de Santos/SP.

ÔNUS: Nada consta na referida matrícula. DÉBITOS DE IPTU EM ABERTO: R\$305,02 (trezentos e cinco reais e dois centavos), em março/2025. DÉBITOS INSCRITOS EM DÍVIDA ATIVA: R\$1.653,52 (um mil, seiscentos e cinquenta e três reais e cinquenta e dois centavos). DÉBITOS DE CONDOMÍNIO: Não foi possível a obtenção dos débitos junto à administradora, sendo necessário que o próprio interessado diligencie, a fim de obter tal débito.

VALOR DE AVALIAÇÃO: R\$ 366.882,10 (trezentos e sessenta e seis mil, oitocentos e oitenta e dois reais e dez centavos), atualizados de outubro de 2024 (fls. 239/286), para março de 2025, conforme o último índice disponibilizado pela Tabela Prática do TJSP, até a data de protocolo deste edital.

DÉBITOS DA AÇÃO: R\$ 10.000,00 (dez mil reais), em novembro de 2023, conforme informado a fls. 01/03, a ser atualizado antes de instaurado 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: Os débitos privados incidentes sobre o bem, anteriores à Arrematação, ficarão sub-rogados no preço pago pelo Arrematante. A Arrematação constitui ato originário da aquisição da propriedade. Os débitos fiscais e tributários, conforme o artigo 130, parágrafo único, do CTN, 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, parágrafo terceiro, 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.

OBSERVAÇÕES DO JUÍZO: 1) Os débitos privados incidentes sobre o bem, anteriores à Arrematação, ficarão sub-rogados no preço pago pelo Arrematante; 2) No tocante aos débitos tributários, será observado o decidido pelo Superior Tribunal de Justiça no Tema n. 1134 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."; 3) A existência ou não de quaisquer débitos a incidir sobre o imóvel e seus respectivos valores na data do Edital; 4) A Arrematação constitui ato originário da aquisição da propriedade; 5) 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; 6) Não serão aceitas propostas de pagamento parcelado se houver penhora no rosto dos autos ou habilitações de crédito, observado o Artigo 895, do CPC.

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) e 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 Portal, com antecedência mínima de 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. A transferência da propriedade do bem arrematado de forma parcelada, ocorrerá somente após a quitação de todas as parcelas; c) CRÉDITO: se o exequente arrematar os bens e for o único credor, não estará obrigado a exhibir o preço, mas, se o valor dos bens exceder ao seu crédito, depositará, dentro de 3 (três) dias, a diferença, sob pena de tornar-se sem efeito a arrematação.

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, 19 de março de 2024.

Dr. Frederico dos Santos Messias
Juiz de Direito