

**EDITAL DE LEILÃO DE BEM IMÓVEL**

O Douto Juízo da 4ª Vara Cível da Comarca de Santos/SP, faz saber a todos quanto possam interessar que, nos termos estabelecidos neste edital, será realizado leilão público, na modalidade eletrônica, pelo Leiloeiro Oficial Erick Soares Teles, JUCESP nº 1.197, através do site [www.positivoleiloes.com.br](http://www.positivoleiloes.com.br).

**PROCESSO:** [0015155-74.2021.8.26.0562](#) - Execução de Título Extrajudicial.  
**EXEQUENTES:** **IVONE SIQUEIRA** - CPF 040.438.508-75;  
**HERICK CRISTIANO RODRIGUES** - CPF 133.974.428-77.  
**EXECUTADO:** **JOHNNY LIMA FERREIRA DO PRADO** - CPF 353.089.718-38.  
**INTERESSADOS:** **EDIFÍCIO CENTRO COMERCIAL BUROCRATA** - CNPJ 68.019.959/0001-02;  
**MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADOS DE SÃO PAULO;**  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTOS/SP;**  
**SECRETARIA DA FAZENDA MUNICIPAL DE SANTOS/SP;**  
**EVENTUAIS OCUPANTES DO IMÓVEL;**  
**DEMAIS INTERESSADOS E CREDORES HABILITADOS.**

**1º LEILÃO:** início em **09/02/2026**, às **10h30min**, e término em **12/02/2026**, às **10h30min**;  
**LANCE INICIAL:** **100% (cem por cento)** do valor da avaliação. Não havendo lance, seguirá sem interrupção para o:  
**2º LEILÃO:** com término em **05/03/2026**, a partir das **10h30min<sup>1</sup>**;  
**LANCE MÍNIMO:** **50% (cinquenta por cento)** do valor atualizado da avaliação.

**DESCRIÇÃO DO BEM:** **O CONJUNTO SOB Nº 25, LOCALIZADO NO 3º PAVIMENTO OU 2º ANDAR**, situado na Rua Martins Afonso sob nºs. 14, 16, 18, 20 e 22, no perímetro urbano desta Comarca, tendo a área construída total de 34,40m<sup>2</sup>, sendo 26,69m<sup>2</sup> de área útil e 7,71m<sup>2</sup> de área comum, correspondendo-lhe a fração ideal de 0,74% do terreno e nas demais coisas de uso comum do condomínio, confrontando pelo lado da entrada, com o corredor de circulação do pavimento, pelo lado oposto com a área dos fundos do prédio, pelo lado direito de quem no mesmo entra, com o conjunto de final 6 do pavimento e pelo lado esquerdo com o poço dos elevadores e com o conjunto de final 4 do pavimento. **CONTRIBUINTE:** 26.009.007.017. **MATRÍCULA: 34.983** do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Santos/SP. **LOCALIZAÇÃO:** Rua Martins Fontes, nº 18, Santos/SP, CEP 11010-070. **FIEL DEPOSITÁRIO:** o Executado.

**VALOR DE AVALIAÇÃO:** R\$ 91.347,75 (noventa e um mil, trezentos e quarenta e sete reais e setenta e cinco centavos), em Junho/2023, que, atualizado, corresponde à **R\$ 100.725,71 (cem mil e setecentos e vinte e cinco reais e setenta e um centavos)**, para Dezembro/2025.

**DÉBITO DA DEMANDA:** R\$ 1.314.293,73 (um milhão, trezentos e quatorze mil e duzentos e noventa e três reais e setenta e três centavos), em setembro/2025, de acordo com as planilhas disponibilizadas às fls. 1375/1378 dos autos.

**I - CONDIÇÕES GERAIS:** o leilão será conduzido pelo Leiloeiro Oficial ERICK SOARES TELES, inscrito na JUCESP sob nº 1.197, com escritório profissional à Av. Paulista, nº 1.499, conj. nº 601, Bela Vista, São Paulo/SP, CEP: 01311-928, e-mail [contato@positivoleiloes.com.br](mailto:contato@positivoleiloes.com.br), telefone (11) 91112-4855, realizado exclusivamente de forma ELETRÔNICA por meio do site Positivo Leilões, endereço eletrônico [www.positivoleiloes.com.br](http://www.positivoleiloes.com.br).

Compete aos interessados em participar do leilão: a) cadastrar previamente no site; b) solicitar habilitação até 24h antes da data prevista para o encerramento de cada leilão; c) ler atentamente o edital de leilão e documentos disponibilizados no site; d) ao arrematante, enviar o comprovante de

<sup>1</sup> Nos termos do Art. 263, das Normas Judiciais da Corregedoria Geral da Justiça do TJSP e Art. 21, da Resolução CNJ nº 236/2016: Sobrevindo lance nos 3 (três) minutos antecedentes ao termo final da alienação judicial eletrônica, o horário de fechamento do pregão será prorrogado em 3 (três) minutos para que todos os usuários interessados tenham oportunidade de ofertar novos lances.

pagamento ao leiloeiro no prazo improrrogável de um dia útil ao e-mail contato@positivoleiloes.com.br ou outro indicado pelo leiloeiro; e) assegurar que possui os requisitos de estrutura para participar do leilão via internet (conexão, equipamento, etc)<sup>2</sup>; f) analisar detalhadamente os lotes, documentos e informações do leilão, inclusive visitando o(s) bem(ns), quando disponível, mediante prévio agendamento e atentar-se a todas as regras previstas neste edital de leilão e regras de utilização da plataforma de leilão, que serão aceitas no momento do cadastro e estão disponíveis para consulta no site; g) O cadastramento e participação no leilão implicará na aceitação da integralidade das disposições previstas na Resolução CNJ nº 236/2016<sup>3</sup>, assim como das demais condições estipuladas neste edital.

**II - ÔNUS:** Consta da matrícula do imóvel: R.6 (14/06/2016) - Doação do imóvel para Johnny Lima Ferreira do Prado, com reserva de usufruto para Antonio Ferreira do Prado (já falecido); Av.8 (14/06/2016) - Imóvel ficou gravado com as cláusula de incomunicabilidade e impenhorabilidade; R.9 (26/05/2021) - HIPOTECA JUDICIAL em favor do processo nº. 1020606-34.2019.8.26.0562, da 4ª Vara Cível de Santos/SP (Penhora Exequenda). **DÉBITOS CONDOMINIAIS:** Conforme planilha apresentada à fls. 1.431/1.438 dos autos, a unidade possui débitos no valor de R\$ 44.344,09 (quarenta e quatro mil, trezentos e quarenta e quatro reais e nove centavos), em Novembro/2025. **DÉBITOS TRIBUTÁRIOS:** Conforme extrato retirado no site da Prefeitura Municipal de Santos/SP, constam débitos de IPTU e Dívida Ativa sobre o imóvel no montante de R\$ 4.826,91 (quatro mil, oitocentos e vinte e seis reais e noventa e um centavos), em Dezembro/2025. Não há nos autos informações de que sobre o bem recaia outros ônus, recursos ou processos.

**III - DÉBITOS, ÔNUS E HIPOTECA:** 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 Código Tributário Nacional. Eventuais penhoras e hipotecas serão extintas com a arrematação, ficando o arrematante livre de qualquer obrigação com esses credores<sup>4</sup>. Os bens serão vendidos no estado de conservação em que se encontram, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições antes do encerramento do certame. Correrão por conta do arrematante as despesas e os custos relativos à desmontagem, remoção, transporte e transferência patrimonial dos bens arrematados. **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 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); 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 (termo inicial de responsabilidade registro da Arrematação na Matrícula); 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, devendo a informação sobre a existência ou não constar do Edital.

**IV - 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. c) CRÉDITO: se o exequente arrematar os bens e for o único credor, não estará obrigado a exibir o preço, mas, se o valor dos bens exceder ao seu

<sup>2</sup> Consulte os requisitos de sistema indicados no site [www.positivoleiloes.com.br](http://www.positivoleiloes.com.br).

<sup>3</sup> Res. CNJ nº 236/2016 disponível pelo link

[https://juslaboris.tst.jus.br/bitstream/handle/20.500.12178/91243/2016\\_res0236\\_cnj.pdf?sequence=1&isAllowed=y](https://juslaboris.tst.jus.br/bitstream/handle/20.500.12178/91243/2016_res0236_cnj.pdf?sequence=1&isAllowed=y)

<sup>4</sup> Art. 908, parágrafo primeiro, CPC, art. 130, parágrafo único, CTN e art. 1.499, CC.

crédito, depositará, dentro de 3 (três) dias, a diferença, sob pena de tornar-se sem efeito a arrematação. 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>.

**V - COMISSÃO:** a comissão do leiloeiro será de 5% (cinco por cento) do valor da arrematação, não está incluída no valor do lance. O pagamento será feito através de transferência bancária em favor do Leiloeiro ou outro meio por ele indicado e os comprovantes deverão ser imediatamente encaminhados pelo e-mail: [contato@positivoleiloes.com.br](mailto:contato@positivoleiloes.com.br). Na hipótese de acordo ou remição após a realização da alienação, será devido o pagamento da comissão do leiloeiro a cargo do Executado, salvo convenção diversa entre as partes, nos termos do parágrafo terceiro, do art. 7º, da Res. CNJ 236/2016.

**VI - LICITANTE VENCEDOR:** aquele que realizar a maior oferta durante o leilão, nos termos deste edital, é declarado vencedor da disputa, devendo observar rigorosamente o prazo de pagamento e envio dos documentos indicados pelo leiloeiro após a arrematação. Caso não realize e comprove o pagamento da arrematação e comissão do leiloeiro, o licitante será desclassificado, submetido às sanções legais e será chamado sucessivamente o próximo colocado da disputa para realizar o pagamento de sua maior oferta enviada, ficando todos os licitantes vinculados ao eventual cumprimento de seus lances caso seja declarado vencedor em até 3 (três) dias úteis do término do leilão.

**VII - PÓS LEILÃO:** comprovado o pagamento do lance à vista ou pago o sinal e prestada a garantia, se parcelado, bem como da comissão, o leiloeiro lavrará o Auto de Arrematação e encaminhará ao processo, ocasião em que se encerra a relação e obrigações entre arrematante e leiloeiro. Após, o Arrematante deverá aguardar a ordem do Juízo para pagar e comprovar nos autos o Imposto de Transferência de Bem Imóvel - ITBI e da taxa judiciária indicada para, então, expedir a Carta de Arrematação para transmissão do bem ao arrematante e, sendo o caso, o Auto de Imissão na Posse.

**VIII - CIENTIFICAÇÃO E PUBLICAÇÃO DO EDITAL:** para fins do disposto no art. 889, incisos I à VIII e parágrafo único, do CPC, ficam cientes da alienação as partes do processo, 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 deste edital 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.

Este certame é regido pelas normas e penas previstas no Código de Processo Civil, Código Penal, Resolução CNJ nº 236/2016, Decreto nº 21.981/1932, Provimento nº 2.614/2021, art. 250 e seguintes das Normas de Serviço da Corregedoria Geral de Justiça do E. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo e demais normas aplicáveis, em especial no que diz respeito à inadimplência, desistência, tentativa de impedir ou atrapalhar o certame e reparação de danos.

São Paulo, 10 de Dezembro de 2025

**FREDERICO DOS SANTOS MESSIAS**

Juiz de Direito