

**EDITAL DE LEILÃO**

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:** [1023643-98.2021.8.26.0562](#) - Execução de Título Extrajudicial.  
**EXEQUENTE:** RF SPE LTDA - CNPJ 14.709.119/0001-42.  
**EXECUTADA:** MANUELLE KONSTANZE MARQUES DE FREITAS - CPF 359.688.038-60;  
**INTERESSADOS:** CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CNPJ 00.360.305/0001-04;  
PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTOS/SP - CNPJ 58.200.015/0001-83;  
CONDOMÍNIO RESIDENCIAL FORTALEZA - CNPJ 33.715.203/0001-13.

**1º LEILÃO:** início em **08/06/2026**, às **10h30min**, e término em **11/06/2026**, 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 **01/07/2026**, a partir das **10h30min**<sup>1</sup>;  
**LANCE MÍNIMO:** **50% (cinquenta por cento)** do valor atualizado da avaliação.

**DESCRIÇÃO DO BEM:** **DIREITOS QUE A DEVEDORA POSSUI SOBRE O IMÓVEL: APARTAMENTO SOB N° 62ª**, localizado no 6º andar ou 7º pavimento, do "BLOCO A" do RESIDENCIAL FORTALEZA, situado na Rua Iguape, nº 525, no Bairro Saboó, no perímetro urbano desta Comarca, tendo a área privativa de 49,580m², a área de uso comum de 28,474m², a área real total de 78,054m², correspondendo uma fração ideal de terreno e das demais partes e coisas comuns do condomínio de 0,006566 do todo, confrontando pela frente com o hall de circulação frente onde tem sua porta de acesso e é servido por 01 elevador frente do bloco A e com os apartamentos finais 1 e 3, do lado esquerdo com o apartamento de final 1, do lado direito com o apartamento de final 3 e nos fundos com recuo frontal do lote. INSCRIÇÃO MUNICIPAL: 33.003.029.042. **MATRÍCULA: 92.194** do 1º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Santos/SP. Conforme Laudo Pericial de Avaliação: Descrição do edifício: O empreendimento é composto por 02 (duas) torres, com 10 (dez) pavimentos e 4 (quatro) apartamentos por andar, com acesso de veículos e pedestres através da Rua Iguape, possui estacionamento, playground, salão de festas, brinquedoteca. Descrição da Unidade Habitacional: a unidade habitacional objeto da lide, possui uma área útil equivalente a 49,58 m2 (quarenta e nove metros quadrados e cinquenta e oito décimos quadrados). Possui sala de estar, cozinha, área de serviço, banheiro, dois dormitórios. LOCALIZAÇÃO: Rua Iguape, 525 - Chico de Paula, Santos - SP, CEP 11085-170. FIEL DEPOSITÁRIO: N/C.

**VALOR DE AVALIAÇÃO:** R\$ 194.258,34 (cento e noventa e quatro mil, duzentos e cinquenta e oito reais e trinta e quatro centavos), em dezembro/2023, que, atualizado, corresponde à **R\$ 216.972,53 (duzentos e dezesseis mil e novecentos e setenta e dois reais e cinquenta e três centavos)**, para abril/2026.

**DÉBITOS DA AÇÃO:** R\$ 107.651,34 (cento e sete mil, seiscentos e cinquenta e um reais e trinta e quatro centavos) em agosto/2023, conforme planilha de cálculos juntada às fls. 76/77, a ser atualizado antes de instalado eventual concurso de credores.

**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, 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).

---

<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.

Compete aos interessados em participar do leilão: a) cadastrar previamente no site; b) solicitar habilitação até 48h antes da data prevista para o encerramento de cada leilão, sob pena de não serem analisados; c) ler atentamente o edital de leilão e documentos disponibilizados no site; d) ao arrematante, enviar o comprovante de pagamento ao leiloeiro no prazo improrrogável de um dia útil ao e-mail [contato@positivoleiloes.com.br](mailto: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 condições estipuladas neste edital.

**II - ÔNUS:** consta na matrícula do imóvel: Av. 1- Sobre o imóvel objeto desta matrícula, consta uma ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA registrada em favor da CAIXA ECONÔMICA FEDERAL – CEF. Conforme Ofício da Caixa Econômica Federal juntado às fls. 395/396: o saldo devedor do contrato é de R\$ 117.140,87 (cento e dezessete mil, cento e quarenta reais e oitenta e sete centavos), em julho/2024. Conforme consulta realizada no portal da Prefeitura Municipal de Santos/SP em abril/2026, constam débitos inscritos em Dívida Ativa: R\$ 11.177,88 (onze mil, cento e setenta e sete reais e oitenta e oito centavos), sendo referentes ao IPTU parcelado. Observação: Conforme certidão expedida em fevereiro/2024 (fls. 321): não existem penhoras no rosto dos autos ou habilitações de crédito a serem pagas.

**III - DÉBITOS, ÔNUS E HIPOTECA:** O arrematante arcará com os débitos pendentes que recaiam sobre o bem, exceto, os decorrentes de débitos fiscais/tributários (art. 130, § ún., CTN) e condominiais (que possuem natureza propter rem) que ficam, em princípio, sub-rogados no preço da arrematação. 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 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, devendo a informação sobre a existência ou não constar do Edital, no mais, observado o Artigo 895, do CPC.*

**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 lance à prazo a ser enviado diretamente no site de leilão, ficando a 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.

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 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 e/ou homologação do lance vencedor. 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 do processo em epígrafe.

**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, 22 de abril de 2026.

**Dr. FREDERICO DOS SANTOS MESSIAS**  
Juiz de Direito