

4ª Vara Cível do Foro da Comarca de Santos/SPProcesso nº [1011172-79.2023.8.26.0562](#)

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.

EXEQUENTE:

- **CONDOMÍNIO FUSION HOME & OFFICE** (CNPJ/MF nº 22.048.659/0001-50), nas pessoas de seus advogados Dr. João Vitor Capparelli de Castro (OAB/SP 263.062).

EXECUTADO:

- **SERGIO RICARDO DE SOUZA CARVALHO** (CPF/MF nº 190.521.778-13), no endereço na Rua Dr. Emilio Ribas n. 94 – Bloco Home B - Apto. 101- Vila Mathias, Santos/SP - CEP 11015-070.

INTERESSADOS:

- **Prefeitura Municipal de Santos**, CNPJ nº 58.200.015/0001-83;
- **Eventuais Ocupantes do Imóvel**;
- **PRISCILA RENATA OLIVEIRA BATISTA DE CARVALHO**, CPF nº 307.789.378-95;
- **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, CNPJ nº 00.360.305/0001-04;
- **Demais interessados.**

DO LEILÃO:

1ª PRAÇA: Inicia no dia **21/04/2025**, às **10:30hs**, e termina no dia **24/04/2025**, 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 **24/04/2025**, às **10:31hs**, e termina no dia **14/05/2025**, a partir das **10:30hs**. Na segunda praça serão admitidos lances não inferiores a 50% da avaliação.

DA DESCRIÇÃO DO BEM: DIREITOS SOBRE O APARTAMENTO TIPO Nº 101, ALA "B", LOCALIZADO NO 10º PAVIMENTO, DO "CONDOMÍNIO FUSION HOME", integrante do CONDOMÍNIO FUSION HOME & OFFICE, situado à RUA DR. EMÍLIO RIBAS, Nº 94 e RUA CAMPOS MELLO, Nº 157 — contém a área privativa de 88,020m², área comum de 61,485 m², já incluída a área correspondente a 01 vaga de garagem, localizada na garagem coletiva do condomínio, perfazendo a área total de 149,505m², correspondendo à fração ideal de 0,0031760 no terreno do condomínio; confronta, de quem da Rua Emilio Ribas olha para o edifício. Frente Áreas do condomínio. Direita: vazio, hall e apartamentos final "9" – ala "A" Esquerda: áreas do condomínio. Fundos: área de circulação, vazio, apartamento final "2" – Ala "B" e áreas do condomínio. Corresponde a unidade o direito a uma vaga para guarda, abrigo e estacionamento de 01 veículo adequado à respectiva vaga, na garagem coletiva do condomínio, ocupando o subsolo, térreo, o 1º pavimento garagem, 2ª pavimento garagem e o 3º pavimento individuais e indeterminadas, sujeitas a auxílio de manobrista, numeradas no projeto arquitetônico tão somente para efeito de disponibilidade. INSCRIÇÃO MUNICIPAL: 46.013.030.200. **MATRÍCULA:** 90.693 do 2º CRI de Santos/SP. DE ACORDO COM O LAUDO: o imóvel é composto por: sala de estar apresenta piso cerâmico e vinílico, paredes e teto revestidos com massa fina pintada, porta de entrada de madeira e porta de varanda em metal e vidro; A cozinha apresenta piso cerâmico, paredes azulejadas e com massa fina pintada, teto revestido com massa fina pintada, e porta de varanda em alumínio e vidro; Os dormitórios apresentam piso vinílico e cerâmico, paredes e teto revestidos com massa fina pintada, janela em alumínio e vidro, e porta em madeira.

ÔNUS: Consta na R. 05, da matrícula, Alienação Fiduciária em favor de CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, CNPJ nº 00.360.305/0001-04. Consta nos autos as fls. 401-417 informação prestada pelo Credor Fiduciário de saldo devedor no valor total de R\$: 92.263,30 para 05/2024. Consta às fls. 429-430 decisão declarando que "tratando-se de dívida condominial gerada pela própria unidade, haverá de ser quitada com prioridade e com o preço de eventual Arrematação, pelo que declaro sem eficácia em relação ao condomínio a garantia da Alienação Fiduciária.". **DÉBITOS DE IPTU EM ABERTO:** R\$ 712,25 (setecentos e doze reais e vinte e cinco centavos) em fevereiro de 2025. **DÉBITOS INSCRITOS EM DÍVIDA ATIVA:** R\$ 33.461,29 (trinta e três mil, quatrocentos e sessenta e um reais e vinte e nove centavos), em fevereiro de 2025.

VALOR DE AVALIAÇÃO: R\$ 580.296,19 (quinhentos e oitenta mil, duzentos e noventa e seis reais e dezenove centavos), atualizados de outubro de 2024 (fl. 545-508 e 521), para fevereiro

de 2025, conforme o último índice disponibilizado pela Tabela Prática do TJSP, até a data de protocolo deste edital.

DÉBITOS DA AÇÃO: R\$ 181.091,23 (cento e oitenta e um mil, noventa e um reais e vinte e três centavos) em fevereiro de 2025, conforme informado a fl. 533-536, 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 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.

OBSERVAÇÕES 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.

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 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.

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.

Santos, 11 de março de 2025.

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