

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.

PROCESSO: [1034901-37.2023.8.26.0562](#) - Execução de Título Extrajudicial
EXEQUENTE: **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO LAURA VASQUES DIAS** - CNPJ 66.502.733/0001-32.
EXECUTADO: **ESPÓLIO DE HAROLDO DE LIMA**, representado por **HAROLDO GOMES DE LIMA**, CPF nº 098.035.098-02;
EDSON DE LIMA, CPF nº 044.563.198-87;
ESPÓLIO DE NORMA DE LIMA CALDEIRA, representado por **OSMAR DE LIMA CALDEIRA**, CPF não informado;
ELIANA LIMA CAMARGO, CPF nº 911.543.918-68;
ESPÓLIO DE ELOY DE LIMA, representado por **MARIA TEREZINHA DE LIMA, SUELY DE LIMA ALVAREZ**, CPF nº 972.968.218-68;
MARCELO DE LIMA, CPF nº 080.491.288-22;
ANTONIO CARLOS DE LIMA, CPF nº 972.970.118-00.

INTERESSADOS: **PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTOS** - CNPJ 58.200.015/0001-83.

1º LEILÃO: início em **25/09/2026**, às **10h30min**, e término em **29/09/2026**, 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 **20/10/2026** a partir das **10h30min**;
LANCE MÍNIMO: **não serão admitidos lances inferiores a 50% (cinquenta por cento)** do valor atualizado da avaliação.

DESCRIÇÃO DO BEM: **O APARTAMENTO SOB Nº 11**, localizado no Edifício Laura Vasques Dias, no 1º andar ou 2º pavimento do prédio sob nº 711 da Rua Carvalho de Mendonça, contendo: dois dormitórios, sala, cozinha, banheiro, duas passagens, terraço e área de serviço com tanque, confrontando na frente com o hall de circulação do pavimento, por onde tem sua entrada, e escadaria, de um lado com o apartamento nº 12; do outro com o espaço da área de recuo lateral esquerda, e nos fundos com espaço da área de recuo frontal, tendo a área útil de 77,60mts², área comum de 28,22mts², num total de 105,82 mts², pertencendo-lhe tanto no terreno como nas partes comuns, uma ideal equivalente a 6,04% do todo, terreno esse que acha-se perfeitamente descrito e caracterizado na especificação do prédio, arquivada neste cartório. Cadastro Municipal não localizado. **MATRÍCULA Nº 5.434** do 3º Cartório de Registro de Imóveis de Santos/SP. **LOCALIZAÇÃO:** Rua Carvalho de Mendonça, nº 711, Vila Belmiro, CEP: 11070-103.
FIEL DEPOSITÁRIO: os Executados.

VALOR DE AVALIAÇÃO: R\$ 280.754,45 (duzentos e oitenta mil, setecentos e cinquenta e quatro reais e quarenta e cinco centavos), em outubro/2025, que atualizado, corresponde à **R\$ 292.440,11 (duzentos e noventa e dois mil, quatrocentos e quarenta reais e onze centavos)**, para agosto/2026.

DÉBITO DA DEMANDA: R\$ 66.446,22 (sessenta e seis mil, quatrocentos e quarenta e seis reais e vinte e dois centavos), em maio de 2025 (fls. 383/386), 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.

Compete aos interessados em participar do leilão: a) cadastrar previamente no site; b) solicitar habilitação até 48h úteis antes da data prevista para o encerramento de cada leilão, sob pena de não serem analisados, devendo ainda, se requerido pelo Leiloeiro, apresentar certidões de idoneidade e prova de capacidade financeira para a devida aprovação, se for o caso; 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 ou outro indicado pelo leiloeiro; e) assegurar que possui os requisitos de estrutura para participar do leilão via internet (conexão, equipamento, etc.);²; 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 às 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 a participação no leilão implicarão na aceitação da integralidade das disposições previstas na Resolução CNJ nº 236/2016³, assim como das demais condições estipuladas neste edital.

II - ÔNUS: Consta da matrícula: (i) R.3 (19/03/1984): PENHORA de 10% do imóvel assinado pelo M. Juiz de Direito da 1ª Vara Privativa dos Feitos das Fazendas Públicas de Santos, nos autos em que o Instituto Nacional de Previdência Social move contra Gráfica Belas Artes Ltda., por seu sócio Haroldo de Lima. Eventuais débitos tributários não localizados.

III - DÉBITOS, ÔNUS E HIPOTECA: eventuais débitos que recaiam sobre o bem, seja de natureza tributária (IPTU ou ITR) ou propter rem (condomínio), serão sub-rogados no valor da arrematação. Eventuais penhoras e hipotecas serão extintas com a arrematação, ficando o arrematante livre de qualquer obrigação com esses credores¹. O bem será vendido 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 bem arrematado. **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 à 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 envio de lance à prazo, a ser preenchido 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 o bem e for o único credor, não estará obrigado a exibir o preço, mas, se o valor do bem 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>.

¹ Art. 908, parágrafo primeiro, CPC, art. 130, parágrafo único, CTN e art. 1.499, CC.

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. 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. Os lances são irrevogáveis e irretiráveis, ficando todos os licitantes vinculados ao eventual cumprimento de seus lances até o trânsito em julgado da decisão que homologar o lance vencedor, sob pena de serem considerados como remissos em eventual não pagamento.

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, 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.

Santos, 20 de agosto de 2026

FREDERICO DOS SANTOS MESSIAS.

Juiz de Direito