

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: [0052146-64.2012.8.26.0562](#) - Cumprimento de Sentença.
EXEQUENTE: **CONDOMÍNIO VILA RESIDENCIAL JARDINS DE SANTA THEREZA** - representado por seu síndico Thomaz Van Der Laan (CPF 031.315.648-49).
EXECUTADOS: **ESPÓLIO DE DECIO MARGANELLI** - representado por sua inventariante, Sra. Rosana do Carmo (CPF 732.177.608-59).
INTERESSADOS: **AUTOS Nº 0053091-27.2007.8.26.0562** - 3ª Vara Cível de Santos/SP;
AUTOS Nº 0139200-62.2004.5.02.0402 - 2ª Vara do Trabalho de Praia Grande/SP;
AUTOS Nº 0053200-37.2009.5.02.0482 - 2ª Vara do Trabalho de São Vicente/SP;
AUTOS Nº 0018000-49.2008.5.02.0402 - 2ª Vara do Trabalho de Praia Grande/SP;
AUTOS Nº 0029000-88.2006.5.02.0443 - 3ª Vara do Trabalho de Santos/SP;
AUTOS Nº 5000028-25.2024.4.03.6141 - 3ª Vara Federal de Santos/SP;

1º LEILÃO: início em **26/10/2026**, às **14h00min**, e término em **29/10/2026**, às **14h00min**;
LANCE INICIAL: **100% (cem por cento)** do valor da avaliação. Não havendo lance, seguirá sem interrupção para o:
2º LEILÃO: com término em **18/11/2026**, a partir das **14h00min**;
LANCE MÍNIMO: **50% (cinquenta por cento)** do valor atualizado da avaliação.

I. DESCRIÇÃO DO BEM: A UNIDADE RESIDENCIAL AUTÔNOMA Nº XXXIV (B-40), DA VILA RESIDENCIAL JARDINS DE SANTA THEREZA, perímetro urbano da Comarca de Santos, possui área útil de 1.967,61 m², medindo 30,86 m, mais 5,74m em curva com frente para a rua B; 57,86m no lado direito, onde confronta com a Viela Sanitária; 54,50m no lado esquerdo, onde confronta com Espaço Livre; e 36,48m nos fundos, confrontando com Espaço Livre de Encosta, correspondendo-lhe uma parte ideal de 1.621,44 m² nas coisas de uso e propriedade comuns. **RETIFICAÇÃO:** AV.4 (18/05/1989) - O imóvel teve sua descrição atualizada para constar como a Unidade Residencial Autônoma U.R.A. (B-40), com área útil de 1.967,61m² (anteriormente constava 1.913,00m²) e fração ideal nas coisas de uso e propriedade comum, que passou a ser de 1.621,44m². **MATRÍCULA 1.700** do 1º CRI de Santos/SP.

II. ÔNUS: Consta da matrícula: (i) AV.8 (18/11/2014) - EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL, Processo nº 0053091-27.2007.8.26.0562, da 3ª Vara Cível de Santos, movida pelo Banco Itaú S.A.; (ii) AV.9 (06/05/2016) - PENHORA oriunda do Processo nº 0052146-64.2012.8.26.0562, da 4ª Vara Cível de Santos, movido pelo Condomínio Vila Residencial Jardins de Santa Thereza; (iii) AV.10 (30/07/2020) - INDISPONIBILIDADE DE BENS oriunda do processo nº 0139200-62.2004.5.02.0402 em execução do TRT da 2ª Vara do Trabalho de Praia Grande/SP; (iv) AV.11 (23/06/2021) - INDISPONIBILIDADE DE BENS oriunda do processo nº 0053200-37.2009.5.02.0482 em execução do TRT da 2ª Vara do Trabalho de São Vicente/SP; (v) AV.12 (19/04/2022) - INDISPONIBILIDADE DE BENS oriunda do processo nº 0018000-49.2008.5.02.0402 em execução do TRT da 2ª Vara do Trabalho de Praia Grande/SP; (vi) AV.13 (30/11/2022) - INDISPONIBILIDADE DE BENS oriunda do processo nº 0029000-88.2006.5.02.0443 em execução do TRT da 3ª Vara do Trabalho de Santos/SP; (vii) AV.14 (02/04/2024) - INDISPONIBILIDADE DE BENS oriunda do processo nº 5000028-25.2024.4.03.6141 em execução da 3ª Vara Federal de Santos - TRF da 3ª Região;

III. VALOR DE AVALIAÇÃO: R\$3.185.400,00 (três milhões, cento e oitenta e cinco mil e quatrocentos reais), em junho/2026, que atualizado, corresponde à **R\$ 3.187.577,70 (três milhões, cento e oitenta e sete mil, quinhentos e setenta e sete reais e setenta centavos)**, para setembro/2026.

IV. DÉBITO DA DEMANDA: R\$1.112.096,29 (um milhão, cento e doze mil e noventa e seis reais e vinte e nove centavos), em junho de 2016, conforme EVENTO 232 - CAPA 767, a ser atualizado antes de instalado eventual concurso de credores.

V. CONDIÇÕES GERAIS: O leilão será conduzido pelo Leiloeiro Oficial ERICK SOARES TELES, inscrito na JUCESP sob nº 1.197, com escritório profissional à Calçada das Acácias, nº 82, 1º andar Centro Comercial Alphaville, Barueri/ SP – CEP 06453-054, 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 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 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)¹; 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 clicando AQUI; g) O cadastramento e participação no leilão implicará na aceitação da integralidade das disposições previstas na Resolução CNJ nº 236/2016², assim como das demais condições estipuladas neste edital.

VI. DÉBITOS TRIBUTÁRIOS: Em consulta realizada junto à Prefeitura Municipal de Santos, foram identificados débitos de IPTU no montante de **R\$ 1.006.563,73** (um milhão, seis mil, quinhentos e sessenta e três reais e setenta e três centavos), os quais, contudo, **não serão de responsabilidade do arrematante.**

VII. 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, ou propter rem (condomínio), os quais ficam sub-rogados no preço da arrematação. Eventuais penhoras e hipotecas serão extintas com a arrematação, ficando o arrematante livre de qualquer obrigação com esses credores³. O bem será vendido no estado de conservação em que se encontra, 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 do bem arrematado. **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.

¹ Consulte os requisitos de sistema indicados no site www.positivoleiloes.com.br.

² 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

³ Art. 908, parágrafo primeiro, CPC, art. 130, parágrafo único, CTN e art. 1.499, CC.

VIII. PAGAMENTO⁴: O pagamento deverá ser **À VISTA**, a ser pago no prazo de 24 (vinte e quatro) horas da arrematação. 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>.

IX. 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.

X. 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 até o trânsito em julgado da decisão que homologar o 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.

XI. 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.

XII. 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, 17 de setembro de 2026.

FREDERICO DOS SANTOS MESSIAS.

Juiz de Direito

⁴ Conforme a decisão de EV. 301: “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.” Consta uma penhora no rosto dos autos, conforme Ev. 232 - CAPA 805.