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:	0002552-95.2023.8.26.0562 - Cumprimento de Sentença - Administração.
EXEQUENTES:	**JOAN MONTECALVO EICHEMBERGER E SILVA** - OAB/SP Nº 195.544; **ALLINE DO NASCIMENTO SEIXAS** - OAB/SP Nº 430.003;
EXECUTADO:	**CARLOS AUGUSTO AGATTI** - CPF 043.938.898-86.
INTERESSADOS:	**NEYDE HAUCK AGATTI** - CPF 035.948.668-15 (coproprietária); **LUIZ ANTONIO MONTEIRO AGATTI JR.** - CPF 035.213.028-81 (coproprietário); **CHRISTOPHER NICHOLAS VALERIO DA SILVA** (terceiro interessado); **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO PRAIMAR** - CNPJ 52.252.954/0001-95; **PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTOS** - CNPJ 58.200.015/0001-83.
1º LEILÃO:	início em **27/11/2026,** às **10h00min,** e término em **01/12/2026**, às **10h00min**;
LANCE INICIAL:	**100% (cem por cento)** do valor da avaliação. Não havendo lance, seguirá sem interrupção para o:
2º LEILÃO:	com término em **17/12/2026**, a partir das **10h00min**;
LANCE MÍNIMO:	**83,3% (oitenta e três, três por cento)** do valor atualizado da avaliação, resguardando a quota parte dos coproprietários não executados[1].

DESCRIÇÃO DO BEM: DUPLA UNIDADE COMPOSTA PELOS APARTAMENTOS A SEGUIR DESCRITOS: (I) O APARTAMENTO Nº 72, localizado no 7º andar ou 8º pavimento do Condomínio Edifício Praimar, à rua Olavo Bilac nº 25, contendo: sala, dormitório,cozinha, banheiro, hall de circulação e área de serviço com tanque e WC., confrontando na frente com o corredor de circulação do pavimento, por onde tem sua entrada, e como apartamento 74, de um lado com o apartamento 71, do outro lado com o espaço vazio da área de recuo lateral esquerda do prédio, e nos fundos com o espaço vazio da área de recuo frontal do prédio, com a área útil de 69,80235 mts2., área comum de 6,89088 mts2., num total de 76,693223 mts2., pertencendo-lhe uma fração ideal equivalente a 1,3875% do todo do terreno, que se acha descrito na especificação condominial arquivada neste Cartório. Contribuinte nº 64.036.014.050. Matrícula nº 28.815 do 3º Cartório de Registro de Imóveis de Santos/SP. (II) O APARTAMENTO nº74, localizado no 7º andar ou 8º pavimento do Edificio Praimar; sito à rua Olavo Bilac nº25, localizado na parte intermediária do prédio, do lado esquerdo, de quem do mesmo olha para a rua, contendo as seguintes dependências: sala, dormitório, banheiro, cozinha, hall de circulação e área de serviço com tanque e WC.; confrontando, na frente com o corredor de circulação do respectivo pavimento, onde tem sua entrada; de um lado, com o apartamento do tipo 2; de outro lado, com as escadarias e com o poço de iluminação do prédio; e, nos fundos, com o espaço vazio da área de recuo lateral esquerda do prédio; tendo a área útil de 55,96765 m2., área comum de 5,52512m2., num total de 61,49277 m2., pertencendo-lhe tanto no terreno como nas partes comuns, uma fração ideal, equivalente a 1,1125% do todo que se acham descritos na especificação condominial arquivada neste cartório. Contribuinte nº 64.036.014.052. Matrícula nº 15.838 do 3º Cartório de Registro de Imóveis de Santos/SP. FIEL DEPOSITÁRIO: o Executado, Sr. Carlos Augusto Agatti.

OBSERVAÇÃO: CONFORME INFORMADO PELO EXEQUENTE ÀS FLS. 546/548 DOS AUTOS, AS UNIDADES 74 E 72 SÃO CONEXAS E FISICAMENTE INTEGRADAS, DEVENDO SER TRATADAS COMO UM SÓ BEM.

---

[1] Art. 843. Tratando-se de penhora de bem indivisível, o equivalente à quota-parte do coproprietário ou do cônjuge alheio à execução recairá sobre o produto da alienação do bem.
§ 1º É reservada ao coproprietário ou ao cônjuge não executado a preferência na arrematação do bem em igualdade de condições.
§ 2º Não será levada a efeito expropriação por preço inferior ao da avaliação na qual o valor auferido seja incapaz de garantir, ao coproprietário ou ao cônjuge alheio à execução, o correspondente à sua quota-parte calculado sobre o valor da avaliação.

VALOR DE AVALIAÇÃO: (I) APTO. 72: R$ 417.171,92 (quatrocentos e dezessete mil, cento e setenta e um reais e noventa e dois centavos) em junho/2025, que atualizado, corresponde à **R$ 441.297,43 (quatrocentos e quarenta e um mil, duzentos e noventa e sete reais e quarenta e três centavos)** em novembro de 2026. **(II) APTO. 74:** R$ 336.360,78 (trezentos e trinta e seis mil, trezentos e sessenta reais e setenta e oito centavos) em maio/2024, que atualizado, corresponde à **R$ 376.092,12 (trezentos e setenta e seis mil, noventa e dois reais e doze centavos)** até novembro de 2026.

VALOR TOTAL DAS AVALIAÇÕES ATUALIZADAS: R$817.389,55 (oitocentos e dezessete mil, trezentos e oitenta e nove reais e cinquenta e cinco centavos) , em novembro de 2026.

DÉBITO DA DEMANDA: R$16.686,34 (dezesseis mil seiscentos e oitenta e seis reais e trinta e quatro centavos) em setembro de 2026 (fls. 756/760), 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 Calçada das Acácias, n° 82, 1° 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)[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 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 236/2016[3], assim como das demais condições estipuladas neste edital.

II - ÔNUS: A penhora do processo exequendo está assentada às fls. 141 e 455 dos autos. Matrícula nº 15.838 - Consta na AV.06 12/12/2023 - Penhora Exequenda. DÉBITO(S) FISCAL(IS): Conforme apresentado às fls. 743/744, constam débitos de IPTU no total de R$4.200,48 (quatro mil, duzentos reais e quarenta e oito centavos) até setembro de 2026.

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 credores[4]. 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

[2] Consulte os requisitos de sistema indicados no site www.positivoleiloes.com.br.
[3] 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
[4] Art. 908, parágrafo primeiro, CPC, art. 130, parágrafo único, CTN e art. 1.499, CC.

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 INPC 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. 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 emiti-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. 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, conforme previsto no art. 887, §2°, do Código de Processo Civil - CPC.

Este certame é regido pelas normas e penas previstas no Código de Processo Civil, Código Penal, Resolução CNJ n° 236/2016, Decreto n° 21.981/1932, Provimento n° 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, 04 de novembro de 2026.

FREDERICO DOS SANTOS MESSIAS
Juiz de Direito