

4ª Vara Cível da Comarca de Santos/SP

Processo nº [1027595-17.2023.8.26.0562](#)

O Dr. **Frederico dos Santos Messias**, MM. Juiz(a) de Direito da 4ª Vara Cível 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(S):

- **Condomínio Edifício Zilda Santos (CNPJ nº 52.253.648/0001-73)**, na(s) pessoa(s) de seu(s) advogado(s) Dr(es). Regina Marcia Baracal Martins (OAB/SP 114230).

EXECUTADO(S):

- **Rubens Fabra (CPF nº 022.373.008-44)**.

INTERESSADO(S):

- **Coproprietária: Rachel Damiani Fabra (CPF nº 528.132.748-87);**
- **Prefeitura Municipal de Santos/SP (CNPJ nº 58.200.015/0001-83).**

DO LEILÃO:

1ª PRAÇA: Inicia no dia **22/11/2024 às 15:00h**, e termina no dia **26/11/2024 às 15:00**. 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 **26/11/2024 às 15:01**, e termina no dia **17/12/2024 às 15:00h**. Na segunda praça serão admitidos lances não inferiores a **50% (cinquenta por cento)** da avaliação.

DA DESCRIÇÃO DO BEM: O APARTAMENTO N° 56, localizado no 5º andar ou 8º pavimento, do CONDOMÍNIO EDIFÍCIO ZILDA SANTOS, a Avenida Presidente Wilson, nº 2.059, apartamento esse constituído de: sala, banho, cozinha e terraço, confrontando na frente com o corredor de circulação, do pavimento, por onde tem sua entrada, e com o apartamento de final 7; do lado direito com a parede divisória limítrofe com o Edifício Irmãos Mexia Santos; do lado esquerdo com o hall de circulação do respectivo pavimento e apartamento de final 4, e nos fundos com o espaço da galeria fronteira a rua João Antunes, possuindo 38,95mts2, de área útil de

6,4299mts², de área comum, num total de 45,3799mts², pertencendo lhe no terreno, uma fração ideal correspondente a 6,17684/1.000 avos do todo, descrito na especificação do condomínio, arquivada neste Cartório. INSCRIÇÃO MUNICIPAL: 63009009070. **MATRÍCULA:** 15.881 do 3º Oficial de Registro de Imóveis de Santos/SP. Conforme Laudo Pericial de Avaliação fls. 234/280: Descrição do edifício: O empreendimento é composto por 01 (uma) torre, com 18 (dezoito) pavimentos e 06 (seis) apartamentos por andar, com acesso de veículos e pedestres através da Rua Pelotas. Descrição da Unidade Habitacional: a unidade habitacional objeto da lide, possui uma área útil equivalente a 38,95 m² (trinta e oito metros quadrados e noventa e cinco décimos quadrados). O imóvel possui sala de estar, cozinha, área de serviço, banheiro e suíte. LOCALIZAÇÃO: Av. Presidente Wilson, 2059, Gonzaga, Santos - SP, CEP 11065-201.

VALOR DE AVALIAÇÃO: R\$ 294.700,44 (duzentos e noventa e quatro mil, setecentos reais e quarenta e quatro centavos), atualizados de agosto de 2024 (fls. 234/280), para setembro de 2024, conforme o último índice disponibilizado pela Tabela Prática do TJSP, até a data de protocolo deste edital.

DÉBITOS DA AÇÃO: R\$ 6.338,66 (seis mil, trezentos e trinta e oito reais e sessenta e seis centavos) em fevereiro/2024, conforme planilha de cálculos juntada às fls. 130, 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: Em consulta realizada no portal da Prefeitura Municipal de Santos/SP, em outubro/2024, constam débitos inscritos em Dívida Ativa no valor de R\$ 1.018,15 (um mil, dezoito reais e quinze centavos). 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. 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. 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.

DO PAGAMENTO: O arrematante deverá efetuar o pagamento do preço do bem arrematado, no prazo de até 24h (vinte e quatro horas) após o encerramento do leilão, através de guia de depósito judicial em favor do Juízo responsável, sob pena de se desfazer a arrematação.

DO PAGAMENTO PARCELADO: Os interessados em adquirir os bens em prestações deverão ofertar seu lance diretamente na página de leilão, optando pela opção “À Prazo”, disponibilizada na própria ferramenta de lances. Neste caso, deverá efetuar o pagamento de no mínimo 25% (vinte e cinco por cento) do valor do lance à vista, sendo que poderá pagar o valor remanescente em até 30 (trinta) parcelas, sendo que cada parcela deverá ser atualizada pelo índice da Tabela Prática do Tribunal de Justiça do estado de São Paulo, ficando a cargo do arrematante, emitir as guias das parcelas e comprovar o pagamento nos autos. Em caso de parcelamento de bem imóvel, recairá sobre o próprio bem a hipoteca judicial. A transferência da propriedade do bem arrematado de forma parcelada, ocorrerá somente após a quitação de todas as parcelas. Na hipótese de atraso de qualquer uma das parcelas, haverá a incidência de multa de 10% sobre o saldo e juros de mora de 1% ao mês. Não serão aceitas propostas de pagamento parcelado se houver penhora no rosto dos autos ou habilitações de crédito.

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.

São Paulo/SP, 15 de outubro de 2024.

Eu, _____, diretor/diretora, conferi.

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