5ª VARA CIVEL DA COMARCA DE SÃO VICENTE/SP

EDITAL DE 1ª E 2ª LEILÃO ELETRÔNICO –

LEILÃO PÚBLICO DE BEM IMÓVEL PARA CONHECIMENTO DOS INTERESSADOS E INTIMAÇÃO DOS EXECUTADOS

Processo nº:	1188154-39.2024.8.26.0100 - 5ª Vara Cível de São Vicente
Ação:	Execução de Título Extrajudicial- Despesas Condominiais
Exequente:	Condomínio Edifício Maison Chambery - CNPJ nº 60.006.996/0001-74
Executada:	Elizabete Conceição Barreto dos Santos Passos , CPF: 249.457.388-23
Interessado:	Espólio de Adelson Ferreira Passos rep. invent. Elizabete Conceição
Interessado:	Prefeitura Municipal de São Vicente - CNPJ nº 46.177.523/0001-09

LEILOEIRO OFICIAL:
JOSÉ CARLOS CHAGAS inscrito no registro da Junta Comercial do Estado de São Paulo – JUCESP sob n° 940

GESTORA:
VIANA LEILÕES – SUPORTE ADMINISTRATIVO LTDA, CNPJ: 49.979.281/0001-65

O **Doutor Otávio Augusto Teixeira Santos**, MM. Juiz de Direito da **5ª Vara Cível da Comarca de São Vicente/SP**, com fulcro no artigo 884, 885, 886 e 887 do Código de Processo Civil. Faz saber a todos os que virem o presente Edital, ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, inclusive a executada e interessados: **ELIZABETE CONCEIÇÃO BARRETO DOS SANTOS PASSOS**, **EPÓLIO DE ADELSON FERREIRA PASSOS rep. invent. ELIZABETE CONCEIÇÃO BARRETO DOS SANTOS PASSOS, PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO VICENTE,** e eventuais interessados, que por meio do sistema eletrônico de gestão de leilões online **VIANA LEILÕES – SUPORTE ADMINISTRATIVO LTDA**, CNPJ: 49.979.281/0001-65, o leiloeiro **JOSÉ CARLOS CHAGAS** inscrito no registro da Junta Comercial do Estado de São Paulo – JUCESP sob n°940 levará a venda para arrematação o **IMÓVEL** abaixo descrito:

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DAIANE CARMEN BIELECKI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 13/08/2025 às 09:00 , sob o número WSVC25701413470
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1188154-39.2024.8.26.0100 e código Tw2DZAzi.

IMÓVEL: **Apartamento** com aproximadamente **187,10m²**, identificado como n° 22, localizado no 2º andar do Edifício Maison Chambery, sito à Rua Rangel Pestana, 79 - Centro, São Vicente - SP, 11320-120





CONDOMÍNIO
a partir: R$ 2.824,90

IPTU MENSAL: S/informações

3 DORMITÓRIOS SENDO 2 SUÍTES

2 BANHEIROS (SENDO 1 WC E 1 LAVABO);

DESPENSA

GARAGEM

SALA (TRÊS AMBIENTES) C/VARANDA

COZINHA

LAVANDERIA

MANOBRISTA

REGISTRO: O imóvel está registrado no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São Vicente sob n° **119611**, e inscrito na Prefeitura Municipal de São Vicente sob n° **sem informações**

TERMO DE PENHORA: Em São Vicente, aos 16 de abril de 2025, no Cartório da 5ª Vara Cível, do Foro de São Vicente, foi deferido a penhora do imóvel descrito na matrícula nº 119611 do Cartório de Registro de Imóveis desta Comarca (fls.101-146),ficando nomeada a executada, atual possuidora do bem como depositária, independentemente de outra formalidade. Conforme decisão de fls. 99-100 dos autos.

AVALIAÇÃO: A avaliação do imóvel alcança o montante de R$ 645.333,33 (seiscentos e quarenta e cinco mil, trezentos e trinta e três reais e trinta e três centavos), conforme a média das avaliações juntadas às fls. 119-121 dos autos e homologada pelo D. Juízo ás fls. 167 no mês de abril 2025. **Este valor foi atualizado com base na variação dos índices da Tabela Prática do TJSP entre abril de 2025 (99,613514) e agosto de 2025 (100,995235) alcançando o montante de R$ 654.284,63 (seiscentos e cinquenta e quatro mil, duzentos e oitenta e quatro reais e sessenta e três centavos) no mês de agosto de 2025 .**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DAIANE CARMEN BIELECKI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 13/08/2025 às 09:00 , sob o número WSVC25701413470
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1188154-39.2024.8.26.0100 e código Tw2DZAzi.

DÉBITOS DA AÇÃO: Os débitos de condomínio alcançam o montante de **R$ 26.470,73 (vinte e seis mil, quatrocentos e setenta reais e setenta e três centavos)**, última atualização no mês de maio de 2025, de acordo com a planilha de débitos juntada ás fls. 117-118 nos autos **A atualização dos débitos vencidos e vincendos até a sua integral satisfação, fica a encargo do credor disponibilizar nos autos. Esta planilha será posteriormente juntada no site do leiloeiro, sem necessidade de alteração das condições estabelecidas neste edital, para resguardar a transparência e as informações corretas aos interessados .**

DÉBITOS IPTU:

Não foram localizadas, até a presente data, informações acerca de débitos de IPTU nos autos, razão pela qual cumpre ao interessado realizar a devida verificação junto ao órgão competente. **A atualização dos débitos vencidos e vincendos, até sua integral satisfação, é de responsabilidade exclusiva do credor, que deverá disponibilizar nos autos a respectiva planilha. Tal documento será posteriormente publicado no site do leiloeiro, sem que isso implique alteração das condições estabelecidas neste edital, resguardando-se, assim, a transparência e o acesso às informações corretas pelos interessados.**

ÔNUS E INFORMAÇÕES RELEVANTES:

- Consta a abertura de inventário dos bens de Adelson Ferreira Passos, em trâmite perante a 1ª Vara de Família e Sucessões da Comarca de São Vicente, nos autos do processo nº 1004318-48.2024.8.26.0590. Referido não foi finalizado até a presente data.

Constam as seguintes averbações na matrícula do imóvel:

- Av. 3 – Execução de Título Extrajudicial – Contratos Bancários – Proc. nº 1085720-06.2023.8.26.0100 – 35ª Vara Cível – Exequente: Banco Safra S/A – Executados: Adelson Ferreira Passos; Elisabete Conceição Barreto dos Santos; Mais Atacado & Mercado Ltda.; Onix Consultoria Empreendimentos e Participações EIRELI; Topazio Consultoria Empreendimentos e Participações EIRELI – Valor: R$ 345.272,11.
- Av. 4 – Execução de Título Extrajudicial – Contratos Bancários – Proc. nº 1085922-80.2023.8.26.0100 – 7ª Vara Cível – Mesmos executados – Valor: R$ 3.402.064,17.
- Av. 5 – Execução de Título Extrajudicial – Contratos Bancários – Proc. nº 1085951-33.2023.8.26.0100 – 36ª Vara Cível – Mesmos executados – Valor: R$ 4.346.250,64.
- Av. 6 – Execução de Título Extrajudicial – Contratos Bancários – Proc. nº 1076307-66.2023.8.26.0100 – 33ª Vara Cível – Mesmos executados – Valor: R$ 528.983,23.
- Av. 7 – Execução de Título Extrajudicial – Contratos Bancários – Proc. nº 1076311-06.2023.8.26.0100 – 32ª Vara Cível – Mesmos executados – Valor: R$ 1.068.141,81.
- Av. 8 – Execução de Título Extrajudicial – Contratos Bancários – Proc. nº 1076301-59.2023.8.26.0100 – 33ª Vara Cível – Mesmos executados – Valor: R$ 1.623.076,16.
- Av. 9 – Penhora – Proc. nº 1085922-80.2023.8.26.0100 – 7ª Vara Cível – Mesmos executados – Valor: R$ 3.968.401,56 – Penhora também de outros imóveis listados.
- Av. 10 – Penhora – Proc. nº 1085951-33.2023.8.26.0100 – 36º Ofício Cível – Executado: Adelson Ferreira Passos – Valor: R$ 639.756,13 – Penhora também de outros imóveis listados.
- Av. 11 – Penhora – Proc. nº 1085951-33.2023.8.26.0100 – 33º Ofício Cível – Mesmos executados – Valor: R$ 5.118.049,04.
- Av. 12 – Indisponibilidade de Bens – Proc. nº 101484920235024001 – TST – 2ª Região – Grupo Auxiliar de Execução e Pesquisa Patrimonial (GAEPP) – Indisponibilidade decretada sobre bens de Adelson Ferreira Passos.
- Av. 13 – Indisponibilidade de Bens – Proc. nº 10009307720235200401 – TST – 2ª Região – GAEPP – Indisponibilidade decretada sobre bens de Adelson Ferreira Passos.
- Av. 14 – Indisponibilidade de Bens – Proc. nº 10014754720235200402 – TST – 2ª Região – GAEPP – Indisponibilidade decretada sobre bens de Adelson Ferreira Passos.
- Av. 15 – Penhora – Proc. nº 1096489-39.2024.8.26.0100 – 2º Ofício Cível – Exequente: Itaú Unibanco S/A – Executados: Mais Atacado & Mercado Ltda.; Adelson Ferreira Passos; Adriano Roque Cancio; Elisabete Conceição Barreto dos Santos; Onix Consultoria Empreendimentos e Participações EIRELI; Topazio Consultoria Empreendimentos e Participações EIRELI – Valor: R$ 11.513.166,14 – Penhora também de outros imóveis listados.
- Av. 16 – Indisponibilidade de Bens – Proc. nº 0010247120245150064 – TRT 15ª Região – Vara do Trabalho de Itanhaém – Indisponibilidade decretada sobre bens de Adelson Ferreira Passos.
- Av. 17 – Penhora – Proc. nº 1188154-32.2024.8.26.0650 – 5º Ofício Cível de São Vicente/SP – Exequente: Condomínio Edifício Maison Chambery – Executada: Elisabete Conceição Barreto dos Santos – Valor: R$ 16.263,05.

Eventuais débitos de natureza propter rem (tributários, fiscais, condominiais, multas e taxas), serão sub-rogados no valor da arrematação, conforme a ordem das preferências legais (art. 130, "caput" e parágrafo único, e art. 186 do CTN, combinado com o art. 908, § 1º do CPC).

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DAIANE CARMEN BIELECKI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 13/08/2025 às 09:00 , sob o número WSVC25701413470
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1188154-39.2024.8.26.0100 e código Tw2DZAzi.

DATAS DO LEILÃO:

	1 º LEILÃO	2 º LEILÃO
Inicio	12/Set.2025 15:00	15/Set.2025 15:01
Término	15/Set.2025 15:00	06/Out.2025 15:00
	R$ 654.284,63	R$ 392.570,78 — 60%

O **1º (primeiro) leilão** terá início no dia **12 (doze) de setembro de 2025 às 15:00 horas** e término no dia **15 (quinze) de setembro de 2025, às 15:00 horas** e terá como lance mínimo inicial o valor de **R$ 654.284,63 (seiscentos e cinquenta e quatro mil, duzentos e oitenta e quatro reais e sessenta e três centavos)**, ocasião em que o bem será entregue a quem mais der, desde que igual ou acima da avaliação. Caso não haja licitantes em primeiro leilão, inicia-se sem interrupção o **2º (segundo) leilão** que terá início no dia **15 (quinze) de setembro de 2025, às 15:01 horas**, e término no dia **06 (seis) de outubro do ano de 2025, às 15:00 horas** e terá como lance mínimo inicial o valor de **R$ 392.570,78 (trezentos e noventa e dois mil, quinhentos e setenta reais e setenta e oito centavos)**, ocasião em que o bem será entregue a quem mais der, não sendo aceito lance inferior ao equivalente a **60% (sessenta por cento)** do valor da avaliação (art. 896 do CPC). Se eventualmente houver interesse de incapaz, o valor mínimo da oferta deverá ser de **80% (oitenta por cento)** do valor da avaliação na data da alienação, não sendo aceito lance de valor vil (art. 896.do CPC). **Todas as praças ocorrerão no horário de Brasília/DF.**

HIPOTECA: Eventual gravame de hipoteca extingue-se com a arrematação, assim, nada será devido pelo arrematante ao credor hipotecário (art. 1499, VI do Código Civil).

CONDIÇÕES DO IMÓVEL: O imóvel será vendido por inteiro, sendo que as áreas mencionadas são meramente enunciativas e repetitivas das dimensões constantes do registro imobiliário, do laudo pericial, avaliações imobiliárias ou informações obtidas através da administradora/síndico ou portaria do prédio, bem como outras informações disponíveis no processo judicial, não sendo cabível qualquer pleito com relação ao cancelamento da arrematação, abatimento de preço ou complemento de área, por eventual divergência entre o que constar da descrição do imóvel e a realidade existente. Conforme preceitua o artigo 1499, VI do Código Civil, "**os bens serão vendidos no estado de conservação em que se encontram**". Constitui ônus do interessado verificar suas condições, quando for possível a visitação, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas. Com isso declara que tem pleno conhecimento de suas instalações, nada tendo a reclamar quanto a eventual vício, ainda que oculto, ou defeito decorrente de uso, a qualquer título e a qualquer tempo, assumindo a responsabilidade pela eventual regularização que se fizer necessária. Todas as providências e despesas necessárias à desocupação do imóvel e efetiva imissão na posse correrão por conta do arrematante.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DAIANE CARMEN BIELECKI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 13/08/2025 às 09:00 , sob o número WSVC25701413470
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1188154-39.2024.8.26.0100 e código Tw2DZAzi.

VERIFICAÇÃO DOCUMENTAL E DESPESAS: A verificação documental de gravames/credores, de eventual alienante fiduciário, de eventuais coproprietários ou eventuais credores de penhoras anteriores, todos os custos com a regularização de pendências que se faça necessária, todos os atos para a transferência do bem, multas e emolumentos cartorários, ou de quaisquer outros órgãos competentes, de acordo com cada bem arrematado, serão de responsabilidade do arrematante, ficando o mesmo desde já de acordo, não podendo alegar desconhecimento para qualquer fim. Em caso de inadimplemento, tal informação será encaminhada ao MM. Juízo para a aplicação das medidas legais cabíveis.

VISITAÇÃO: Os interessados em vistoriar o bem deverão enviar solicitação por escrito ao email: atendimento@vianaleiloes.com.br, após o cadastramento e aprovação no portal , ou através do telefone de contato: (13) 99209-5146. Cumpre esclarecer que cabe ao responsável pela guarda do bem autorizar o ingresso dos interessados, sendo que a visitação nem sempre será possível. Independente da realização da visita, a arrematação será por conta e risco do interessado.

LEILOEIRO: O leilão será conduzido pelo Leiloeiro Oficial **JOSÉ CARLOS CHAGAS,** devidamente inscrito no registro da Junta Comercial do Estado de São Paulo – **JUCESP sob nº 940.**

CONDIÇÕES DO LEILÃO: As praças serão realizadas exclusivamente por **MEIO ELETRÔNICO**, através do *website:* www.vianaleiloes.com.br, pelo qual serão captados os lances. Os interessados deverão cadastrar-se previamente no portal para poderem participar das praças eletrônicas, fornecendo os dados e informações solicitadas.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DAIANE CARMEN BIELECKI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 13/08/2025 às 09:00 , sob o número WSVC25701413470
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1188154-39.2024.8.26.0100 e código Tw2DZAzi.

CADASTRO: Os interessados em ofertar lances deverão se cadastrar previamente no site: www.vianaleiloes.com.br, aceitar os termos e condições para uso da plataforma e encaminhar cópias em formato PDF dos seguintes documentos: I - Pessoa Física: RG, CPF, CNH ou qualquer outro documento de identificação nos termos da legislação brasileira, comprovante de endereço, certidão de casamento ou união estável + documento de identificação do(a) cônjuge, se casado for; II - Pessoa Jurídica: Cartão CNPJ, Contrato Social, comprovante de endereço, documento de identificação de um dos sócios e procuração, se representado por terceiro, ficando o cadastro sujeito à conferência de identidade em banco de dados oficiais.

HABILITAÇÃO: Após a aprovação do cadastro pela equipe organizadora do leilão, o interessado deverá solicitar a habilitação no lote de interesse para participar do leilão. É obrigatória a confirmação do recebimento do e-mail que ateste a aprovação do cadastro, bem como a confirmação do segundo e-mail que valide a habilitação. Essas comunicações são essenciais para assegurar que o participante esteja devidamente apto a realizar lances e ciente de todas as etapas do processo.

ARREMATAÇÃO CONJUNTA: Os interessados na arrematação em conjunto deverão se cadastrar nos termos do tópico "Cadastro" constante neste edital, formalizar com antecedência mínima de 24 horas da data de início do leilão de interesse, via e-mail, a intenção da compra conjunta, a qual deverá conter as seguintes informações: (I) nome completo de todos os interessados; (II) estado civil; (III) profissão; (IV) nacionalidade; (V) endereço; (VI) e-mail, (VII) nome e qualificação completa dos (a) cônjuges se casados forem; (VIII) fração ideal de cada interessado no bem móvel ou imóvel que pretendem adquirir; (IX) forma de pagamento do valor do lance e comissão do leiloeiro, sendo na integralidade, com o envio de boleto único ou fracionado de acordo com a cota parte de cada interessado, observando-se os prazos e demais informações constantes nos tópicos: "Pagamento do Lance e Comissão do Leiloeiro". (X) login do cadastro que irá representar todos os interessados na disputa dos lances. Os interessados na arrematação em conjunto estão sujeitos aos termos e condições deste Edital.

CREDOR: 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, e, nesse caso, realizar-se-á novo leilão, à custa do exequente. Se houver mais de um pretendente, proceder-se-á entre eles à licitação, e, no caso de igualdade de oferta, terá preferência o cônjuge, o companheiro, o descendente ou o ascendente do executado, nessa ordem. Após a homologação do edital de leilão, o credor deverá informar nos autos e por meio de e-mail, ao leiloeiro a sua intenção de arrematar, bem como se cadastrar e habilitar no lote, estando sujeitos aos termos deste edital.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DAIANE CARMEN BIELECKI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 13/08/2025 às 09:00 , sob o número WSVC25701413470
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1188154-39.2024.8.26.0100 e código Tw2DZAzi.

ALIENAÇÃO DE BEM INDIVISÍVEL: Tratando-se de penhora de bem indivisível, o equivalente à quota parte do co-proprietário ou do cônjuge alheio à execução recairá sobre o produto da alienação do bem. É reservada a coproprietário ou ao cônjuge não executado a preferência na arrematação do bem em igualdade de condições. O credor deverá formalizar nos autos do processo e por meio de e-mail, ao leiloeiro a sua intenção de arrematar, bem como se cadastrar e habilitar no lote, estando sujeitos aos termos deste edital.

LANCES: Se o leilão for de diversos bens e houver mais de um lançador, terá preferência aquele que se propuser a arrematá-los todos, em conjunto, oferecendo, para os bens que não tiverem lance, preço igual ao da avaliação e, para os demais, preço igual ao do maior lance que, na tentativa de arrematação individualizada, tenha sido oferecido para eles.

TEMPORIZADOR: Havendo lances nos três minutos antecedentes ao horário de encerramento do leilão, haverá prorrogação de seu fechamento por igual período de tempo visando manifestação de outros eventuais licitantes.

LANCE VENCEDOR: Após o fechamento do leilão, a equipe do leiloeiro enviará um e-mail ao vencedor, utilizando o endereço de e-mail informado no pelo participante no ato do cadastramento. Este e-mail conterá:

1. Auto de Arrematação;
2. Guia do lance vencedor;
3. Dados bancários para o depósito da comissão.

O arrematante deverá confirmar o recebimento do e-mail e após a realização dos pagamentos, deverá devolver os documentos à equipe do leiloeiro para que possam ser protocolados no processo judicial.

PAGAMENTO DO LANCE: O pagamento do lance vencedor será à vista, por meio de deposito judicial a ser efetivado em favor do Juízo expropriatório, diretamente no Banco do Brasil através do link: https://portaldecustas.tjsp.jus.br/portaltjsp/pages/custas/inicial, cabendo ao arrematante efetuar o pagamento do preço no prazo improrrogável de 24 (vinte e quatro) horas após o encerramento da alienação judicial eletrônica. (Art. 884, IV do CPC). Na hipótese de o arrematante não efetuar o depósito da oferta ou da comissão no prazo estipulado, o lance imediatamente anterior será automaticamente considerado vencedor, sem necessidade de submissão ao juízo.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DAIANE CARMEN BIELECKI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 13/08/2025 às 09:00 , sob o número WSVC25701413470
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1188154-39.2024.8.26.0100 e código Tw2DZAzi.

COMISSÃO: A comissão pela realização do leilão será de **5% (cinco por cento)** sobre o valor da arrematação e correrá por conta do arrematante. O pagamento da comissão deverá ser realizado no prazo improrrogável de até 24 (vinte e quatro) horas a contar do encerramento da alienação judicial eletrônica condicional, por meio de depósito em conta corrente a ser informada pela equipe do leiloeiro por e-mail, sob pena de desfazimento da arrematação. Na hipótese de o arrematante não efetuar o depósito da oferta ou da comissão do gestor judicial no prazo estipulado, o lance imediatamente anterior será automaticamente considerado vencedor, sem necessidade de submissão ao juízo.

PARCELAMENTO: O interessado em adquirir o bem penhorado em prestações, nos termos do artigo 895 do Código de Processo Civil, poderá apresentar: (I) até o início da primeira ou segunda etapa, proposta por valor não inferior a **30% (trinta por cento)** do valor do lance à vista e o restante parcelado em até **30 (trinta) vezes**, garantido por hipoteca do próprio bem; (II) As propostas para aquisição em prestações indicarão o valor das parcelas, prazo, a modalidade, o indexador de correção monetária e as condições de pagamento do saldo; (III) No caso de atraso no pagamento de qualquer das prestações, incidirá multa de 10% (dez por cento) sobre a soma da parcela inadimplida com as parcelas vincendas, autorizando o exequente a pedir a resolução da arrematação ou promover, em face do arrematante, a execução do valor devido, devendo ambos os pedidos serem formulados nos autos do processo em que se deu a arrematação. Em qualquer caso, será imposta a perda dos valores já pagos em favor do exequente e leiloeiro, voltando os bens a novo leilão, do qual não serão admitidos a participar o arrematante e o fiador remissos; (IV) A apresentação da proposta prevista neste artigo não suspende o leilão; (V) A proposta de pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado; (VI) Havendo mais de uma proposta de pagamento parcelado, o juiz decidirá pela mais vantajosa, assim compreendida, sempre, a de maior valor. Em iguais condições, o juiz decidirá pela formulada em primeiro lugar.

HOMOLOGAÇÃO E EXPEDIÇAO DA CARTA DE ARREMATAÇÃO: Após a homologação da arrematação pelo juízo competente, será expedida a Carta de Arrematação, que serve como título hábil para o registro da transferência de propriedade do imóvel. Este documento é essencial para que o arrematante formalize a titularidade junto ao Cartório de Registro de Imóveis. A emissão da Carta de Arrematação ocorrerá após a comprovação do recolhimento das custas necessárias, pagamento integral do valor do lance e da comissão do leiloeiro, conforme estabelecido no art. 901 §1 e §2 do Código de Processo Civil (CPC). Para a o recolhimento das custas acesse o link: https://www.tjsp.jus.br/IndicesTaxasJudiciarias/DespesasProcessuais/ExpedicaoCartas

EXPEDIÇÃO DO MADADO DE IMISSÃO A POSSE: Uma vez emitida a Carta de Arrematação, o arrematante poderá requerer ao juízo a expedição do Mandado de Imissão na Posse. Esse mandado confere ao arrematante o direito de tomar posse do imóvel, independentemente da ocupação por terceiros, conforme previsto no art. 901, § 1º do CPC. Caso o imóvel esteja ocupado, o mandado determinará o prazo para a desocupação voluntária dos ocupantes. Na ausência de cumprimento, será autorizada a desocupação forçada, inclusive com o uso de força policial, se necessário. Para a o recolhimento das custas acesse o link: https://www.tjsp.jus.br/IndicesTaxasJudiciarias/DespesasProcessuais/DiligenciaOficiaisJustica

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DAIANE CARMEN BIELECKI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 13/08/2025 às 09:00 , sob o número WSVC25701413470
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1188154-39.2024.8.26.0100 e código Tw2DZAzi.

REGISTRO DO IMÓVEL: A Carta de Arrematação deverá ser apresentada ao Cartório de Registro de Imóveis competente para que o imóvel seja registrado em nome do arrematante. Para facilitar o processo, o arrematante pode protocolar e acompanhar a solicitação de registro online através do portal Registradores pelo link: https://www.registradores.org.br. Este sistema permite o envio eletrônico dos documentos necessários, a consulta ao andamento do processo de registro e a obtenção de certidões digitais, agilizando o procedimento de transferência de propriedade.

REGULARIZAÇÃO DO IMÓVEL No caso de leilão de direitos sucessórios ou de imóveis cuja titularidade não esteja devidamente registrada, o arrematante deverá observar o princípio da continuidade registral (art. 195 da Lei 6.015/1973 - Lei de Registros Públicos). Caso o registro direto não seja possível devido a pendências na cadeia dominial (como inventário não concluído ou pendências como a falta de registro da propriedade do imóvel), competirá ao arrematante a regularização completa da titularidade do bem, adotando as medidas necessárias para sanear essas pendências. Na impossibilidade de registro direto, o arrematante será responsável pela regularização da cadeia dominial, arcando com os custos necessários para garantir o registro correto do imóvel. Isso pode incluir a apresentação de formal de partilha, a conclusão de inventário ou até mesmo ações judiciais, como a adjudicação compulsória.

CANCELAMENTO/SUSPENSÃO DO (A) LEILÃO/PRAÇA OU ACORDO APÓS A PUBLICAÇÃO DO EDITAL: Na hipótese de acordo, remissão, adjudicação ou qualquer circunstância que resulte no cancelamento ou suspensão do leilão/praça, após a publicação do edital, o(s) executado(s) ficará(ão) obrigado(s) a reembolsar ao Leiloeiro/Gestora todas as despesas incorridas, incluindo, mas não se limitando, à comissão de 2,5% (dois vírgula cinco por cento) calculados sobre o valor da avaliação do(s) bem(ns), conforme estabelece o art. 7º, §3º, da Resolução 236/16-CNJ. Em caso de sub-rogação da dívida por terceiros, esses terceiros assumirão integralmente todas as obrigações financeiras do(s) executado(s), respondendo solidariamente pelo pagamento da comissão e demais despesas associadas ao leilão. O edital, por sua vez, terá força de título executivo extrajudicial, permitindo ao Leiloeiro/Gestora promover a execução do título para garantir a quitação dos valores devidos. Na eventualidade de inadimplemento do pagamento do percentual devido, o Leiloeiro/Gestora poderá executar o título e promover a penhora do próprio bem objeto do leilão, a fim de assegurar o cumprimento das obrigações financeiras.

FRAUDE NA ARREMATAÇÃO E PENALIDADES: Fica expressamente advertido que, conforme artigo **358 do Código de Processo Penal**, "fraudar, alterar ou simular o ato de arrematação ou qualquer outro ato processual, com o intuito de prejudicar a parte ou a administração da justiça, sujeita o infrator à pena de reclusão, de 3 (três) a 6 (seis) anos, e multa." Qualquer tentativa de fraude no processo de arrematação, incluindo a manipulação de lances ou outros atos fraudulentos, resultará na anulação da arrematação e sujeitará o infrator às penalidades legais previstas.

Reforçar-se que o compromisso com a transparência e a boa-fé é essencial para a validade do processo e a segurança jurídica de todas as partes envolvidas.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DAIANE CARMEN BIELECKI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 13/08/2025 às 09:00 , sob o número WSVC25701413470
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1188154-39.2024.8.26.0100 e código Tw2DZAzi.

PUBLICAÇÃO: O edital será publicado no sítio do leiloeiro: www.vianaleiloes.com.br e os lotes nos canais de comunicação: Instagram, Facebook, Linkedin, Youtube, E-mail marketing/Newsletter e Telemarketing: Comunicação direta com os clientes. Em conformidade com o disposto no art. 887, § 2º, do CPC/2015.

SUPORTE: Outras informações, dúvidas, esclarecimentos e suporte podem ser obtidos no website: www.vianaleiloes.com.br, solicitadas por e-mail através do endereço eletrônico: atendimento@vianaleiloes.com.br ou fornecidas através dos telefones de contato: (13) 99209-5146.

INTIMAÇÕES: Fica(m) desde logo **INTIMADO(S)** executado(s) e seu(s) cônjuge(s) se casados forem, na pessoa de seu(s) Representante Legal, bem como os eventuais: coproprietários; proprietário de terreno e/ou titular de: usufruto, uso, habitação, enfiteuse, direito de superfície, concessão de uso especial para fins de moradia ou concessão de direito real de uso; credor pignoratício, hipotecário, anticrético, fiduciário ou com penhora anteriormente averbada; promitente comprador/vendedor; União, Estado e Município no caso de bem tombado, das datas acima, se porventura não forem encontrados para a intimação pessoal, bem como para os efeitos do art. 889, inciso I, do Código de Processo Civil/2015 e de que, antes da arrematação e da adjudicação do(s) bem(ns), poderá(ão) remir a execução, consoante o disposto no art. 826 do Código de Processo Civil/2015. Para que produza seus efeitos de direito será o presente Edital, por extrato, afixado e publicado na forma da Lei.

Santos, 12 de agosto de 2025.

Otávio Augusto Teixeira Santos,
MM. Juiz de Direito da 5ª Vara Cível
da Comarca de São Vicente/SP.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DAIANE CARMEN BIELECKI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 13/08/2025 às 09:00 , sob o número WSVC25701413470
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1188154-39.2024.8.26.0100 e código Tw2DZAzi.

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO VICENTE
FORO DE SÃO VICENTE
5ª VARA CÍVEL
Rua Jacob Emerick, 1367, Sala 54 - Parque Bitaru
CEP: 11310-906 - São Vicente - SP
Telefone: (13) 3467-6650 - E-mail: saovicente5cv@tjsp.jus.br

DESPACHO

Processo nº:	**1188154-39.2024.8.26.0100**
Classe – Assunto:	**Execução de Título Extrajudicial - Despesas Condominiais**
Exequente:	**Condominio Edifício Maison Chambery**
Executado:	**Elisabete Conceiçao Barreto dos Santos**

Vistos.

Fls.233/257: Recebo a petição retro do leiloeiro oficial, como retificação às datas em que o leilão irá ocorrer.

Assim, aprovo a nova minuta apresentada a fls.248/257. Dê-se ciência às partes.

Providencie a serventia a fixação da cópia do edital no local de costume.

Ficam as partes cientes das novas datas das praças, quais sejam, 1ª Praça terá início às 15:00 do dia 12/09/2025, não havendo arrematantes, seguir-se-á, sem interrupção a 2ª Praça, que se encerrará no dia 06/10/2025 às 15:00.

No mais, acolho o pleito do leiloeiro oficial, e determino que a serventia oficie via *e-mail* ao Juízo da 1ª Vara da Família e Sucessões da Comarca de São Vicente, nos autos do Processo de inventário sob nº 1004318-48.2024.8.26.0590, informando acerca das datas designadas para a realização do leilão nestes autos.

Aguarde-se o resultado do certame.

Intime-se.

São Vicente, 18 de agosto de 2025.
Otávio Augusto Teixeira Santos(Juiz de Direito)

DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/2006, CONFORME IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por OTAVIO AUGUSTO TEIXEIRA SANTOS, liberado nos autos em 18/08/2025 às 16:07 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1188154-39.2024.8.26.0100 e código chTsBUhd.