

EDITAL DE 1ª E 2ª LEILÃO ELETRÔNICO

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

PROCESSO Nº: 0016869-74.2018.8.26.0562 - 1ª Vara Cível da Comarca de Santos/SP

AÇÃO: Cumprimento de sentença - Despesas Condominiais

EXEQUENTE: Condomínio Edifício Carolina - CNPJ nº 66.508.920/0001-23;

EXECUTADA: Magos Empreendimentos Imobiliários Ltda - CNPJ nº 51.781.995/0001-06;

INTERESSADA: Prefeitura Municipal de Santos - CNPJ nº 58.200.015/0001-83

O Doutor Raul Marcio Siqueira Junior, MM. Juiz de Direito da **1ª Vara Cível da Comarca de Santos**, 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 os executados e interessados: **MAGOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTOS, OCUPANTES DO APARTAMENTO 13, ALBERTO RODRIGUES DA SILVA COELHO (processo nº 0009664-43.2008.8.26.0562), CONDOMÍNIO EDIFÍCIO CAROLINA, ANTÔNIO LUIZ MARTINS, UNIÃO FEDERAL - PRU** e eventuais interessados, que a leiloeira **MARIANA LEMOS PINTO** inscrita no registro da Junta Comercial do Estado de São Paulo – JUCESP sob nº1397, levará a leilão por intermédio do sitio eletrônico: www.vianaleiloes.com.br o **IMÓVEL** abaixo descrito:

Apartamento com 58,59m² identificado pelo número 13, localizado no 1º andar do Condomínio Edifício Carolina, situado na Rua José Clemente Pereira nº 50 - Campo Grande, Santos - SP, 11070-320



1 DORMITÓRIO



SALA



COZINHA



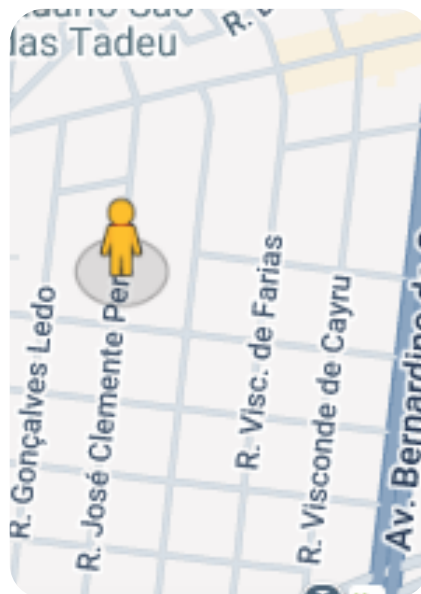
BANHEIRO



AREA DE SERVIÇO



GARAGEM COLETIVA



CONDOMÍNIO a partir: R\$ 500,00

IPTU mensal (2026): R\$ 102,64

IMÓVEL DESOCUPADO - SEM VISITAÇÃO

REGISTRO: O imóvel está registrado no 3º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Santos sob nº **36.656** e inscrito na Prefeitura Municipal de Santos sob nº **54.045.032.003**

AValiação: **R\$ 300.000,00 (trezentos mil reais)**, conforme avaliação realizada pelo Sr. Oficial de Justiça, certificada às fls. 733 dos autos. O valor da avaliação foi atualizado pela variação dos índices da Tabela Prática para Atualização de Débitos Judiciais do E. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, entre outubro de 2025 (índice 101,337939) e setembro de 2026 (índice 105,133633), perfazendo, em setembro de 2026, o montante de **R\$ 311.236,74 (trezentos e onze mil, duzentos e trinta e seis reais e setenta e quatro centavos)**.

DÉBITOS DE NATUREZA PROPTER-REM: Constan débitos condominiais vinculados ao imóvel, objeto de diferentes ações e demonstrativos de cálculo, a saber: Processos nº 0016869-74.2018.8.26.0562 e nº 0021503-16.2018.8.26.0562, conforme cálculo de fls. 610; Processo nº 210/2012, conforme cálculo de fls. 611/613; e Processo nº 423/2007, conforme cálculo de fls. 617/620, observadas as amortizações constantes de fls. 614/616. Os valores deverão ser considerados conforme os respectivos demonstrativos e atualizações constantes dos autos. Eventuais débitos condominiais existentes até a data da arrematação sub-rogar-se-ão no preço da arrematação, nos termos do art. 908, §1º, do CPC.

Tributos (IPTU): Conforme informações obtidas junto ao site da Prefeitura Municipal de Santos, constam débitos de IPTU inscritos em Dívida Ativa no valor de R\$ 52.602,62, (cinquenta e dois mil, seiscentos e dois reais e sessenta e dois centavos) permanecendo, ainda, em aberto o IPTU referente ao exercício de 2026, valores sujeitos à atualização. Os créditos tributários relativos ao imóvel sub-rogar-se-ão no preço da arrematação, nos termos do art. 130, parágrafo único, do CTN.

ATENÇÃO: A atualização dos débitos vencidos e vincendos, até sua integral satisfação, é de responsabilidade exclusiva do credor, o qual deverá disponibilizar nos autos a respectiva planilha. Tal documento, uma vez juntado, será publicado no site da leiloeira, sem que isso implique alteração das condições estabelecidas neste edital, preservando-se, dessa forma, a transparência e o acesso às informações corretas pelos interessados.

Eventuais débitos de natureza propter rem incidentes sobre o imóvel, incluindo débitos tributários (IPTU ou ITR, conforme a natureza urbana ou rural do bem, taxas pela prestação de serviços referentes ao imóvel e contribuições de melhoria), despesas condominiais, foro e taxa de ocupação, observarão a legislação aplicável nos termos do artigo 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional e do artigo 908, § 1º, do Código de Processo Civil, observando a ordem de preferência legal e a destinação do produto da arrematação. Na hipótese de insuficiência do produto da arrematação para a integral satisfação dos débitos existentes, eventual saldo remanescente, bem como a definição acerca da responsabilidade pelo respectivo pagamento, serão objeto de apreciação pelas partes interessadas e pelo Juízo competente, não cabendo à leiloeira qualquer responsabilidade, garantia ou deliberação quanto à extinção integral de referidas obrigações. Os interessados que desejarem ofertar lance considerando tais circunstâncias poderão apresentar proposta condicional diretamente na plataforma da leiloeira, ficando sua apreciação sujeita à manifestação das partes interessadas e à deliberação do Juízo competente. A proposta condicional observará os mesmos requisitos formais, condições e critérios previstos no item deste edital destinado às propostas parceladas, devendo o interessado ater-se integralmente às exigências ali estabelecidas.

ÔNUS E INFORMAÇÕES RELEVANTES:

R.01 – PENHORA: Por força de mandado expedido nos autos do Processo nº 98.0205404-6, em trâmite perante a 3ª Vara da Justiça Federal de Primeira Instância – Seção Judiciária de São Paulo, requerida pelo Instituto Nacional do Seguro Social – INSS em face de Magos Empreendimentos Imobiliários Ltda., foi registrada a penhora do imóvel objeto da matrícula, pelo valor de R\$ 474.408,04, além de outros imóveis.

Av.02 – PENHORA: Por determinação do Juízo do 12º Ofício Cível da Comarca de Santos/SP, extraída dos autos da Execução Civil – Processo nº 1000443-97, movida por Paulo Cesar de Lima Alves em face de Magos Empreendimentos Imobiliários Ltda. – ME, foi averbada a penhora do imóvel pelo valor de R\$ 276.393,73, constando como depositário Antonio Luiz Martins.

Av.03 – PENHORA: Por determinação do Juízo do 1º Ofício Cível da Comarca de Santos/SP, extraída dos autos da Execução Civil – Processo nº 0016869-74.2018.8.26.0562, movida por Edifício Carolina em face de Magos Empreendimentos Imobiliários Ltda., foi averbada a penhora do imóvel pelo valor de R\$ 176.938,41, constando como depositário Antonio Luiz Martins.

DATAS 1º E 2º LEILÃO:

1º LEILÃO		2º LEILÃO	
Início	19/Out.2026 15:00	Início	22/Out.2026 15:01
Término	22/Out.2026 15:00	Término	09/Nov.2026 15:00
R\$ 311.236,74		R\$ 155.618,37	50%



O 1º (primeiro) leilão terá início no dia 19 (dezenove) de outubro de 2026 às 15:00 horas e término no dia 22 (vinte e dois) de outubro de 2026 às 15:00 horas e terá como lance mínimo inicial o valor de R\$ 311.236,74 (trezentos e onze mil, duzentos e trinta e seis reais e setenta e quatro 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 22 (vinte e dois) de outubro de 2026, às 15:01 horas, e término no dia 09 (nove) de novembro do ano de 2026, às 15:00 horas e terá como lance mínimo inicial o valor de R\$ 155.618,37 (cento e cinquenta e cinco mil, seiscentos e dezoito reais e trinta e sete centavos). ocasião em que o bem será entregue a quem mais der, não sendo aceito lance inferior ao equivalente a 50% (cinquenta 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: As áreas, medidas e demais características do imóvel constantes neste edital possuem caráter meramente enunciativo, sendo reproduzidas das informações constantes da matrícula imobiliária, do laudo pericial, de avaliações eventualmente existentes, de informações prestadas pela administradora, síndico ou portaria do condomínio, bem como de outros elementos disponíveis nos autos do processo judicial.

Constitui ônus exclusivo do interessado realizar prévia e minuciosa análise da matrícula do imóvel, do laudo de avaliação/perícia, dos autos do processo judicial, bem como das condições físicas, jurídicas, documentais e de ocupação do bem, não sendo cabível qualquer alegação posterior de desconhecimento ou pleito de cancelamento da arrematação, abatimento do preço ou complementação de área em razão de eventual divergência entre as informações constantes dos documentos mencionados e a situação fática do imóvel.

O imóvel será alienado no estado de conservação, ocupação e regularização em que se encontra, cabendo ao arrematante, por sua exclusiva conta e risco, todas as providências e despesas necessárias à sua eventual desocupação, imissão na posse, regularização perante órgãos públicos, condomínio ou quaisquer terceiros.

Sempre que possível, os interessados deverão realizar visita prévia ao imóvel antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas, oportunidade em que poderão verificar suas condições e características, assumindo os riscos inerentes à arrematação.

A participação no leilão implica ciência inequívoca de que o interessado realizou as diligências que entendeu necessárias, assumindo integral responsabilidade por sua decisão de arrematar, não podendo alegar posteriormente vícios aparentes, diferenças de área, estado de conservação ou demais condições do bem que poderiam ter sido previamente constatadas.

ASSESSORIA JURÍDICA: Considerando que a alienação ocorre na esfera judicial, recomenda-se que o(a) interessado(a) esteja assistido por advogado de sua confiança, especialmente para a análise prévia da matrícula do imóvel, do edital, do laudo de avaliação e dos demais documentos e informações constantes dos autos, proporcionando maior segurança quanto às condições jurídicas da aquisição. Eventuais requerimentos, manifestações ou medidas que se façam necessárias no processo judicial, inclusive aquelas relacionadas à defesa dos interesses do arrematante após a homologação da arrematação, deverão ser praticadas por advogado regularmente constituído, na forma da legislação processual aplicável.

A Leiloeira e sua equipe não prestam assessoria jurídica aos interessados ou arrematantes, limitando sua atuação à condução do procedimento de alienação judicial e à prestação de informações objetivas sobre o leilão, competindo ao interessado buscar orientação jurídica especializada sempre que julgar necessário.

VERIFICAÇÃO DOCUMENTAL, REGULARIZAÇÕES E DESPESAS: Compete ao interessado(a) realizar a prévia e minuciosa análise da situação jurídica e documental do bem, incluindo a existência de eventuais gravames, credores, alienação fiduciária, coproprietários, penhoras anteriores ou quaisquer outras circunstâncias que possam influenciar na aquisição, valendo-se, se necessário, da assistência de advogado de sua confiança.

Após a arrematação, serão de responsabilidade exclusiva do arrematante todas as providências, atos e despesas necessárias à transferência do bem, levantamento de documentos, regularizações perante cartórios, órgãos públicos, condomínios e demais órgãos competentes, incluindo o pagamento de emolumentos, taxas, multas e quaisquer outros encargos que não possuam previsão legal de sub-rogação ou exclusão.

O arrematante declara ter ciência de que realizou as diligências necessárias antes de sua participação no certame, não podendo alegar desconhecimento da situação documental ou jurídica do bem para pleitear a desconstituição da arrematação, abatimento do preço ou qualquer outra medida em razão de fatos passíveis de verificação prévia.

VISITAÇÃO: Os interessados em realizar a vistoria do bem deverão encaminhar solicitação por escrito ao endereço eletrônico leiloeira@marianalemospinto.com.br ou por meio do WhatsApp oficial da equipe **(13) 99209-5146**, após o devido cadastramento e aprovação no portal de leilões.

Cumpra esclarecer que a visitação está condicionada à autorização do responsável pela guarda, posse ou ocupação do bem, razão pela qual sua realização poderá não ser possível.

A ausência de visitação, por qualquer motivo, não constitui impedimento à participação no leilão, permanecendo sob responsabilidade do interessado a prévia análise das condições físicas, jurídicas e documentais do bem, assumindo integralmente os riscos inerentes à arrematação.

LEILOEIRA: O leilão será conduzido pela Leiloeira Oficial **MARIANA LEMOS PINTO** devidamente matriculada na Junta Comercial do Estado de São Paulo – **JUCESP sob o nº 1397**.

CONDIÇÕES DO LEILÃO: As praças serão realizadas exclusivamente por **meio eletrônico**, através do portal eletrônico da Leiloeira, no endereço **www.vianaleiloes.com.br**, por meio do qual serão recebidos e processados os lances ofertados.

Os interessados em participar das praças eletrônicas deverão realizar prévio cadastramento no portal, fornecendo todos os dados, documentos e informações solicitadas, estando a participação condicionada à aprovação do cadastro, nos termos das regras estabelecidas neste edital.

CADASTRO DOS INTERESSADOS E DOCUMENTAÇÃO: Os interessados em ofertar lances deverão realizar previamente seu cadastramento no portal eletrônico da Leiloeira, aceitar os termos e condições de uso da plataforma e encaminhar, em formato PDF, os documentos abaixo relacionados, ficando o cadastro sujeito à conferência de identidade em bancos de dados oficiais.

I – Pessoa Física: documento de identificação válido nos termos da legislação brasileira (RG, CPF, CNH ou equivalente), comprovante de endereço atualizado, certidão de casamento ou declaração de união estável, acompanhada do documento de identificação do(a) cônjuge ou companheiro(a), quando aplicável.

II – Pessoa Jurídica: cartão de inscrição no CNPJ, contrato social ou documento societário equivalente, comprovante de endereço atualizado, documento de identificação do representante legal, bem como procuração específica, quando a pessoa jurídica ou o representante legal atuar por intermédio de terceiro.

ATENÇÃO: O cadastro perante a plataforma da Leiloeira é pessoal e intransferível, devendo ser realizado com os dados de identificação e canais de contato de titularidade do próprio interessado, especialmente endereço eletrônico e número de telefone.

Caso seja indicado endereço eletrônico, telefone ou qualquer outro meio de contato pertencente a terceiro, bem como seja constatada a atuação de terceiros perante a plataforma da Leiloeira, inclusive para realização ou acompanhamento de cadastro, encaminhamento de documentos, habilitação ou prática de quaisquer atos relacionados à participação no certame, será obrigatória a apresentação de instrumento procuratório específico outorgando poderes para tal finalidade, ainda que os lances sejam ofertados diretamente pelo próprio interessado.

O instrumento procuratório deverá estar assinado mediante certificado digital no padrão ICP-Brasil, assinatura eletrônica admitida em lei ou conter firma reconhecida.

Verificada, ou havendo fundados indícios, de atuação de terceiro sem a devida comprovação dos poderes de representação, poderá a equipe da Leiloeira obstar a validação documental, indeferir ou suspender o cadastro e a habilitação do interessado até a devida regularização.

HABILITAÇÃO: Após a aprovação do cadastro pela equipe da Leiloeira, o interessado deverá solicitar a habilitação específica no lote de seu interesse, sendo esta condição indispensável para participação no respectivo leilão eletrônico.

O interessado deverá acompanhar e confirmar o recebimento das comunicações eletrônicas encaminhadas pela plataforma da Leiloeira, especialmente o e-mail que ateste a aprovação do cadastro e, posteriormente, o e-mail de confirmação da habilitação no lote pretendido.

É de exclusiva responsabilidade do interessado verificar o recebimento das comunicações eletrônicas, inclusive em sua caixa de spam, lixo eletrônico ou pastas similares, certificando-se de que seu cadastro e habilitação foram regularmente concluídos antes do encerramento do leilão.

A ausência de recebimento, leitura ou conferência das comunicações eletrônicas, quando decorrente da falta de diligência do interessado, não constituirá motivo para alegação de nulidade, reabertura do certame ou qualquer outra pretensão relacionada à impossibilidade de participação no leilão.

ARREMATACÃO EM CONJUNTO: Os interessados na arrematação em conjunto deverão realizar previamente seus cadastros na plataforma da Leiloeira, nos termos do tópico “Cadastro dos Interessados e Documentação” e “Habilitação” deste edital.

A intenção de arrematação em conjunto deverá ser formalizada com antecedência mínima de 24 (vinte e quatro) horas do início do leilão, por meio do endereço eletrônico da Leiloeira, contendo as seguintes informações de todos os interessados: nome completo, nacionalidade, estado civil, profissão, endereço, e-mail, qualificação do cônjuge ou companheiro, quando aplicável, indicação da fração ideal de cada adquirente, definição da forma de pagamento do lance e da comissão da Leiloeira, bem como indicação do login cadastrado que será utilizado para a disputa dos lances.

Os interessados na arrematação em conjunto declaram ciência e concordância com todas as regras previstas neste edital, responsabilizando-se pelas informações prestadas e pela observância dos prazos e condições aplicáveis ao certame.

ARREMATACÃO PELO CREDOR: Nos termos do artigo 892, §1º, do Código de Processo Civil, se o exequente arrematar o(s) bem(s) e for o único credor, não estará obrigado a exibir o preço, devendo, contudo, depositar, no prazo de 3 (três) dias, a diferença, caso o valor da arrematação exceda o seu crédito, sob pena de tornar-se sem efeito a arrematação, realizando-se novo leilão às suas expensas.

Havendo mais de um pretendente, será realizada licitação entre os interessados, observando-se, em caso de igualdade de oferta, a preferência do cônjuge, companheiro, descendente ou ascendente do executado, nessa ordem, nos termos da legislação aplicável.

O credor que tiver interesse em exercer a faculdade de arrematar o bem deverá, após a homologação do presente edital, informar sua intenção nos autos do processo e comunicar a Leiloeira por meio do endereço eletrônico indicado neste edital, devendo, ainda, realizar seu prévio cadastro na plataforma e solicitar a habilitação no lote de interesse, ficando sujeito às demais condições estabelecidas neste edital.

PENHORA DE BEM INDIVISÍVEL E DIREITO DE PREFERÊNCIA DO COPROPRIETÁRIO: Nos termos do artigo 843 do Código de Processo Civil, tratando-se de penhora sobre bem indivisível, a alienação judicial poderá recair sobre a integralidade do bem, sendo resguardado ao coproprietário ou ao cônjuge alheio à execução o direito ao recebimento, sobre o produto da alienação, do valor correspondente à sua quota-parte.

É assegurado ao coproprietário ou ao cônjuge não executado o direito de preferência na arrematação do bem, em igualdade de condições com terceiros interessados, nos termos do artigo 843, §1º, do Código de Processo Civil.

O coproprietário ou cônjuge alheio à execução que tiver interesse em exercer seu direito de preferência deverá manifestar sua intenção nos autos do processo, bem como comunicar a Leiloeira por meio do endereço eletrônico indicado neste edital, realizando previamente seu cadastro e habilitação no lote de interesse, ficando sujeito às demais condições estabelecidas neste edital.

LEILÃO DE CONJUNTO DOS BENS: Nos termos do artigo 893 do Código de Processo Civil, tratando-se de leilão de diversos bens, havendo mais de um interessado, terá preferência aquele que se dispuser a arrematar a totalidade dos bens em conjunto, desde que ofereça, para os bens sem lances, valor igual ao da respectiva avaliação e, para aqueles que já possuírem lances individuais, valor correspondente ao maior lance ofertado, observadas as demais condições previstas neste edital.

ARREMATACÃO PELO CREDOR: Nos termos do artigo 892, §1º, do Código de Processo Civil, se o exequente arrematar o(s) ben(s) e for o único credor, não estará obrigado a exibir o preço, devendo, contudo, depositar, no prazo de 3 (três) dias, a diferença, caso o valor da arrematação exceda o seu crédito, sob pena de tornar-se sem efeito a arrematação, realizando-se novo leilão às suas expensas.

Havendo mais de um pretendente, será realizada licitação entre os interessados, observando-se, em caso de igualdade de oferta, a preferência do cônjuge, companheiro, descendente ou ascendente do executado, nessa ordem, nos termos da legislação aplicável.

O credor que tiver interesse em exercer a faculdade de arrematar o bem deverá, após a homologação do presente edital, informar sua intenção nos autos do processo e comunicar a Leiloeira por meio do endereço eletrônico indicado neste edital, devendo, ainda, realizar seu prévio cadastro na plataforma e solicitar a habilitação no lote de interesse, ficando sujeito às demais condições estabelecidas neste edital.

PRORROGAÇÃO AUTOMÁTICA DO LEILÃO: Havendo a oferta de lance nos 3 (três) minutos que antecederem o encerramento do leilão, o sistema prorrogará automaticamente o seu fechamento por igual período, a contar do horário do último lance registrado, podendo ocorrer sucessivas prorrogações enquanto forem ofertados novos lances dentro desse intervalo, visando assegurar a ampla concorrência entre os participantes.

PROCEDIMENTOS APÓS O ENCERRAMENTO DO LEILÃO: Após o encerramento do leilão, a equipe da Leiloeira encaminhará ao arrematante, por meio do endereço eletrônico informado no momento do cadastramento, as instruções necessárias para a conclusão da arrematação, incluindo:

- I – Auto de Arrematação, para assinatura e posterior juntada aos autos do processo judicial;
- II – Guia de pagamento do valor da arrematação, observados os prazos estabelecidos neste edital;
- III – Dados bancários para pagamento da comissão da Leiloeira.

O arrematante deverá acompanhar o recebimento das comunicações eletrônicas encaminhadas pela Leiloeira, inclusive verificando a caixa de spam, lixo eletrônico ou pastas similares, bem como confirmar o recebimento do e-mail e devolver os documentos devidamente assinados, após a realização dos pagamentos, para que sejam adotadas as providências necessárias à formalização da arrematação nos autos do processo judicial.

PAGAMENTO DO PREÇO DA ARREMATAÇÃO: O pagamento do preço da arrematação deverá ser preferencialmente realizado à vista, mediante guia de depósito judicial emitida por meio do Portal de Custas do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo – TJSP, disponível no endereço eletrônico: <https://portaldecustas.tjsp.jus.br/portaltjsp/pages/custas/inicial>, em favor do Juízo expropriatório, observando-se o prazo improrrogável de **24 (vinte e quatro) horas** após o encerramento da alienação judicial eletrônica, nos termos do artigo 884, inciso IV, do Código de Processo Civil.

ATENÇÃO: É expressamente vedada a realização do pagamento do preço da arrematação por meio de conta bancária de titularidade diversa daquela constante no Auto de Arrematação, devendo o pagamento ser realizado exclusivamente pelo próprio arrematante ou pelos arrematantes nele identificados. Na hipótese de inadimplemento do pagamento do preço da arrematação ou da comissão da Leiloeira no prazo estabelecido neste edital, o lance imediatamente anterior poderá ser submetido à apreciação do Juízo, observadas as disposições legais aplicáveis e a deliberação judicial.

PARCELAMENTO: Nos termos do artigo 895 do Código de Processo Civil, o interessado em adquirir o bem em prestações deverá realizar previamente seu cadastro e solicitar habilitação no lote de interesse, nos termos das disposições constantes neste edital, formalizando sua proposta diretamente no campo específico disponível na plataforma eletrônica da Leiloeira.

A proposta de pagamento parcelado poderá ser apresentada até o início do primeiro ou do segundo leilão, observando-se que, no primeiro leilão, a proposta não poderá ser inferior ao valor da avaliação do bem e, no segundo leilão, não poderá ser apresentada por valor inferior ao estipulado nesse edital.

A proposta deverá contemplar o pagamento de entrada correspondente a, no mínimo, **25% (vinte e cinco por cento)** do valor ofertado, podendo o saldo remanescente ser parcelado em até **30 (trinta) meses**.

Tratando-se de bem imóvel, o próprio bem arrematado permanecerá hipotecado em favor do exequente até a quitação integral do parcelamento. Na hipótese de bem móvel, o pagamento parcelado deverá ser garantido por caução idônea.

A apresentação de proposta de pagamento parcelado não suspende a realização do leilão, prevalecendo sempre a proposta de pagamento à vista sobre as propostas parceladas.

Havendo mais de uma proposta de pagamento parcelado, o Juízo decidirá pela mais vantajosa, considerada, em regra, a de maior valor. Em igualdade de condições, terá preferência a proposta formulada em primeiro lugar.

O atraso no pagamento de qualquer parcela acarretará a incidência de multa de 10% (dez por cento) sobre a soma da parcela inadimplida com as parcelas vincendas, podendo o exequente requerer, nos próprios autos da execução, a resolução da arrematação ou promover a execução do valor devido.

Os valores pagos pelo arrematante pertencerão ao exequente até o limite de seu crédito, sendo os pagamentos posteriores destinados ao executado, conforme disposto no artigo 895, §9º, do Código de Processo Civil.

COMISSÃO DA LEILOEIRA: A comissão pela realização do leilão será de **5% (cinco por cento)** sobre o valor da arrematação, correndo integralmente por conta do arrematante, nos termos da legislação aplicável.

O pagamento da comissão deverá ser realizado no prazo improrrogável de **24 (vinte e quatro) horas** a contar do encerramento da alienação judicial eletrônica, mediante depósito ou transferência bancária em conta de titularidade da Leiloeira, cujos dados serão encaminhados ao arrematante por meio do endereço eletrônico cadastrado na plataforma.

ATENÇÃO: O não pagamento da comissão no prazo estabelecido, bem como o inadimplemento do preço da arrematação, será comunicado ao Juízo competente para adoção das medidas legais cabíveis, podendo ensejar o desfazimento da arrematação e demais consequências previstas na legislação aplicável.

HOMOLOGAÇÃO DA ARREMATAÇÃO E EXPEDIÇÃO DA CARTA DE ARREMATAÇÃO: Após a homologação da arrematação pelo Juízo competente, o transcurso do prazo para manifestação das partes e de eventuais terceiros interessados, bem como o cumprimento de todas as exigências legais e processuais, será expedida a Carta de Arrematação, documento que constitui título hábil para o registro da transferência da propriedade perante o Cartório de Registro de Imóveis competente.

A expedição da Carta de Arrematação fica condicionada à comprovação do pagamento integral do preço da arrematação, da comissão da Leiloeira, pagamento dos impostos e das custas judiciais necessárias, nos termos do artigo 901, §§1º e 2º, do Código de Processo Civil.

As custas necessárias para a expedição da Carta de Arrematação serão de responsabilidade do arrematante e deverão ser recolhidas conforme tabela e orientações disponibilizadas pelo Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo – TJSP, disponíveis no seguinte endereço eletrônico: <https://www.tjsp.jus.br/IndicesTaxasJudiciarias/DespesasProcessuais/ExpedicaoCartas>

EXPEDIÇÃO DO MANDADO DE IMISSÃO A POSSE: Após a expedição da Carta de Arrematação, o arrematante poderá requerer ao Juízo competente a expedição do Mandado de Imissão na Posse, medida judicial destinada a assegurar a efetiva entrega da posse do imóvel arrematado.

Deferido o pedido pelo Juízo, será expedido mandado ao Oficial de Justiça para promover a imissão do arrematante na posse do imóvel. Na hipótese de o bem estar ocupado, poderá ser determinado prazo para a desocupação voluntária pelos ocupantes e, em caso de descumprimento, autorizada a desocupação coercitiva, inclusive com o auxílio de força policial, se necessário.

As despesas necessárias para o cumprimento do Mandado de Imissão na Posse, incluindo custas judiciais, diligências do Oficial de Justiça, remoção de bens eventualmente existentes no imóvel e demais providências necessárias à efetiva entrega da posse, serão de responsabilidade exclusiva do arrematante.

As custas referentes às diligências do Oficial de Justiça deverão ser recolhidas pelo arrematante, conforme tabela e orientações disponibilizadas pelo Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo – TJSP, disponíveis no seguinte endereço eletrônico:

<https://www.tjsp.jus.br/IndicesTaxasJudiciarias/DespesasProcessuais/DiligenciaOficiaisJustica>



MARIANA LEMOS PINTO

LEILOEIRA PÚBLICA
JUCESP Nº 1597

REGISTRO DA CARTA DE ARREMATACÃO: Após a expedição da Carta de Arrematação, caberá ao arrematante providenciar o seu registro perante o Cartório de Registro de Imóveis competente, momento em que ocorrerá a transferência da propriedade do imóvel para o seu nome ou da posse.

O protocolo da Carta de Arrematação, o acompanhamento do procedimento registral, a consulta de eventuais exigências e a solicitação de certidões poderão ser realizados de forma eletrônica por meio da plataforma RI Digital, disponível no endereço eletrônico: <https://ridigital.org.br/>.

As despesas necessárias para o registro da Carta de Arrematação, incluindo os emolumentos cartorários, o recolhimento do ITBI, quando devido, e demais despesas incidentes sobre a transferência da propriedade, serão de responsabilidade exclusiva do arrematante.

REGULARIZAÇÃO DO IMÓVEL: Nos casos de alienação de direitos sucessórios, de imóveis sem a devida regularização registral ou em qualquer hipótese em que a transferência da propriedade esteja condicionada ao atendimento do princípio da continuidade registral, previsto no artigo 195 da Lei nº 6.015/1973 (Lei de Registros Públicos), caberá exclusivamente ao arrematante adotar todas as providências necessárias à regularização da titularidade e da cadeia dominial do imóvel.

Na hipótese de impossibilidade de registro direto da Carta de Arrematação em razão de pendências registrais, inventário não concluído, ausência de registro de atos anteriores ou quaisquer outros obstáculos constantes da cadeia dominial, competirá ao arrematante promover a regularização necessária, inclusive mediante apresentação de documentos, conclusão de procedimentos administrativos ou judiciais e adoção das medidas cabíveis perante os órgãos competentes.

Todas as despesas decorrentes da regularização da titularidade e da cadeia dominial do imóvel, incluindo custas, emolumentos, tributos, honorários profissionais e demais encargos necessários à efetivação do registro, serão de responsabilidade exclusiva do arrematante.

CANCELAMENTO, SUSPENSÃO DO LEILÃO OU ACORDO APÓS A PUBLICAÇÃO DO EDITAL: Na hipótese de acordo entre as partes, remição, adjudicação, pagamento da dívida, sub-rogação ou qualquer outro fato que resulte no cancelamento ou suspensão do leilão após a publicação do edital, serão devidas à Leiloeira todas as despesas comprovadamente realizadas, bem como a comissão prevista no artigo 7º, §3º, da Resolução nº 236/2016 do Conselho Nacional de Justiça – CNJ, correspondente a 3% (três por cento) sobre o valor da dívida ou do acordo, o que for menor, a ser suportada pela parte executada ou a parte que der causa.

Na hipótese de remição, a comissão será devida por aquele que remir o bem, conforme previsão do artigo 7º, §3º, da Resolução nº 236/2016 do CNJ.

Ocorrendo a sub-rogação da dívida por terceiro, este assumirá integralmente as obrigações financeiras decorrentes do cancelamento do leilão, respondendo solidariamente pelo pagamento da comissão e das despesas devidas à Leiloeira.

O presente edital possui força de título executivo extrajudicial, nos termos do artigo 24, parágrafo único, do Decreto nº 21.981/1932, podendo a Leiloeira promover a cobrança judicial dos valores devidos em caso de inadimplemento.

Na hipótese de inadimplemento das obrigações previstas neste item, poderá a Leiloeira promover as medidas judiciais cabíveis para satisfação do crédito, inclusive a constrição do próprio bem objeto do leilão, quando juridicamente admissível.



MARIANA LEMOS PINTO

LEILOEIRA PÚBLICA
JUCESP Nº 1597

FRAUDE À ARREMATAÇÃO E PENALIDADES: Ficam os interessados expressamente advertidos de que a prática de qualquer ato destinado a fraudar, alterar, impedir ou simular o procedimento de alienação judicial ou qualquer outro ato processual constitui infração penal, nos termos do artigo 358 do Código Penal, sujeitando o infrator à pena de reclusão de 3 (três) a 6 (seis) anos e multa. Qualquer conduta fraudulenta, incluindo, mas não se limitando, à manipulação de lances, utilização indevida de cadastros, apresentação de informações falsas ou qualquer ato que comprometa a lisura, transparência e regularidade do certame, poderá ensejar o cancelamento da arrematação, sem prejuízo da adoção das medidas judiciais cabíveis e da responsabilização civil, administrativa e criminal do responsável. Os participantes declaram ciência de que a boa-fé, a transparência e a observância das regras estabelecidas neste edital são pressupostos essenciais à validade e segurança da alienação judicial.

PUBLICAÇÃO DO EDITAL: O presente edital será publicado no portal eletrônico da Leiloeira, no endereço www.vianaleiloes.com.br, em conformidade com o disposto no artigo 887, §2º, do Código de Processo Civil. Com o objetivo de conferir maior ampla divulgação ao certame, os lotes poderão ser divulgados por meio dos canais oficiais de comunicação da Leiloeira, incluindo Instagram, Facebook, LinkedIn, YouTube, e-mail marketing, newsletters, campanhas digitais e demais meios de comunicação disponíveis.

SUORTE E ATENDIMENTO AO INTERESSADO(A): Todas as informações, dúvidas, esclarecimentos e suporte relacionados ao leilão poderão ser obtidos por meio do portal eletrônico www.vianaleiloes.com.br, ou através dos endereços eletrônicos atendimento@vianaleiloes.com.br e leiloeira@marianalemospinto.com.br, bem como pelo WhatsApp oficial da equipe da Leiloeira: (13) 99209-5146. O atendimento aos interessados será realizado exclusivamente por meios digitais, com o objetivo de assegurar maior transparência, segurança e rastreabilidade das informações prestadas, resguardando os interesses de todas as partes envolvidas no procedimento de alienação judicial.

INTIMAÇÕES: Ficam desde logo intimados o(s) executado(s), seus respectivos cônjuges ou companheiros, quando aplicável, na pessoa de seus representantes legais, bem como os eventuais coproprietários; proprietário do terreno e/ou titulares de direitos reais, tais como usufruto, uso, habitação, enfiteuse, direito de superfície, concessão de uso especial para fins de moradia ou concessão de direito real de uso; credores pignoratícios, hipotecários, anticréticos, fiduciários ou titulares de penhora anteriormente averbada; promitentes compradores ou vendedores; e a União, os Estados, o Distrito Federal e os Municípios, no caso de bens tombados, das datas designadas para a realização das praças, caso não sejam encontrados para intimação pessoal, para os fins previstos no artigo 889 do Código de Processo Civil. Para que produza seus jurídicos e legais efeitos, será o presente edital afixado e publicado na forma da lei.

Santos, 16 de setembro de 2026.

RAUL MARCIO SIQUEIRA JUNIOR,
MM. Juiz de Direito da 1ª Vara Cível da
Comarca de Santos/SP.



MARIANA LEMOS PINTO,
Leiloeira Oficial inscrita no registro da Junta
Comercial do Estado de São Paulo sob o nº
1397