

Edital de 1º e 2º Leilão Eletrônico de Imóvel e para intimação das partes e interessados

PROCESSO Nº:	0015613-86.2024.8.26.0562 (Proc. Principal: 1007276-33.2020.8.26.0562)
VARA:	4ª Vara Cível da Comarca de Santos/SP
JUIZ:	Dr. Leonardo Grecco
AÇÃO:	Ação Declaratória de Nulidade de Negócio Jurídico, Cumulada com Rescisão Contratual e Indenização por Danos Materiais (em fase de Cumprimento de Sentença)
EXEQUENTE:	Emerson Marcelo da Costa Carolino, CPF: 228.986.288-67
EXECUTADOS:	<ul style="list-style-type: none"> - Estação Informática - Equipamentos Ltda., CNPJ: 04.006.642/0001-59 - Companhia Cristal Serviços On Line Ltda., CNPJ: 08.075.255/0001-25 - Findex Capital Administração e Marketing Ltda., CNPJ: 18.861.446/0001-76 - Monextise Agente Autônomo de Investimento SS Ltda., CNPJ: 33.467.752/0001-16 - Rogerio Augusto de Oliveira Larocca, CPF: 255.460.638-23 - Rudinei Antonio Maciel, CPF: 502.895.949-87 - Fabio Rodrigo da Rocha, CPF: 024.044.479-55 - Pablo Christopher Maesta Magalhães, CPF: 071.912.079-90 - Moacir Carlos da Silveira Junior, CPF: 033.113.499-38
TERCEIROS:	Coproprietária: Lislaine Merlin Maciel, CPF: 761.884.699-53

O(A) MM(a). Juiz(a) de Direito, com fulcro no artigo 879 e seguintes do CPC, **faz saber que o Leiloeiro Oficial Mauro da Cruz (JUCESP nº 912)**, por meio do website: www.alienajud.com.br, levará a leilão para a venda e arrematação o bem abaixo descrito, sendo:

EVENTO	DATA E HORA	VALOR
1º Leilão (Valor de avaliação)	Início: 27/07/2026 às 16:00h até Término: 30/07/2026 às 16:00h	R\$ 717.398,82 (novembro/25), a ser atualizado até o mês do término do leilão
2º Leilão (Mínimo de 75%)	Início: 30/07/2026 às 16:00h Término: 19/08/2026 às 16:00h	R\$ 538.049,12 (novembro/25), a ser atualizado até o mês do término do leilão

O bem será entregue a quem der o maior lance, não sendo aceito lance inferior ao mínimo estabelecido no quadro acima. **O lance mínimo para arrematação em segundo leilão foi fixado em 75% (setenta e cinco por cento) do valor de avaliação, em estrito cumprimento ao Art. 843, § 2º do CPC, para garantir a preservação da quota-parte da copropriedária alheia à execução.** Pelo presente edital ficam intimadas as partes das designações supra, na hipótese de não serem localizadas para intimação pessoal.

DESCRIÇÃO DO BEM: Residência nº 01 (um) integrante do **CONDOMÍNIO KIEL RESIDENCIAL** com frente para a Rua Líbia nº 64, e de quem da referida rua olha o imóvel, confronta do lado direito com a casa 2, do lado esquerdo com o muro da divisa externa do condomínio, nos fundos com a casa 4. Composta das seguintes dependências: **PAVIMENTO TÉRREO:** garagem, depósito, sala de estar, sala de jantar, lavabo, cozinha e escada de acesso ao pavimento superior. **PAVIMENTO SUPERIOR:** circulação, 2 dormitórios, sacada, banheiro social, suíte, closet e banheiro privativo da suíte. **SÓTÃO:** sala de estar íntimo e terraço descoberto, área privativa

construída no pavimento térreo 56,1000m², área privativa no pavimento superior 56,4500m², área privativa no sótão 27,9600m², área total construída 140,5100m², área de terreno ocupada pela construção 56,1000m², área de terreno descoberta exclusiva de jardim e quintal 58,1300m², área total de terreno e quota 114,2300m², equivalente a fração ideal de solo de 0,0728; Cadastrada na Prefeitura Municipal de Curitiba, com a Indicação Fiscal sob o nº 98-154-010.000-7, do cadastro municipal. Dito empreendimento encontra-se construído sobre o lote de terreno sob o nº 10/11 da quadra J, da Planta Jardim Wosch, unificados, medindo 26,00m de frente para a Rua Líbia, daquela planta, por 59,26m da frente aos fundos pelo lado direito de quem da rua olha o imóvel onde confronta com os lotes nºs 06, 07, 08 e 09, e 61,47m da frente aos fundos, pelo lado esquerdo, no mesmo sentido, onde confronta com os lotes nºs 12, 03 e 04, e na linha de fundos, numa extensão de 26,00 confrontando com terreno de propriedade da Prefeitura Municipal de Curitiba, com a área total de 1.568,99m².

Matrícula	Nº 58.339 - 2º Cartório de Registro de Imóveis de Curitiba/PR
Contribuinte	Cadastrado na Prefeitura Municipal de Curitiba/PR: Indicação Fiscal nº 98-154-010.000-7 e Inscrição Imobiliária nº 55.0.0029.0212.00-3

DÉBITOS DO IMÓVEL:

IPTU	Não há (até junho/2026)
CONDOMINIAL	Não há informação nos autos.

ÔNUS DO IMÓVEL CONSTANTE NA MATRÍCULA:

AV. 04	Consta a indisponibilidade do imóvel pertencente a Rudinei Antonio Maciel, processo nº 1007276-33.2020.8.26.0562, por solicitação da 4ª Vara Cível da Comarca de Santos/SP.
---------------	---

DÉBITOS DESTA AÇÃO (ÚLTIMO APRESENTADO – FLS. 168):

Os débitos totalizam o valor de R\$ 339.699,61 (trezentos e trinta e nove mil, seiscentos e noventa e nove reais e sessenta e um centavos), atualizados até o mês de março/2025.

CONFORME DECISÃO JUDICIAL DE FLS. 579 CONSTANTE NOS AUTOS:

1) Os débitos anteriores à Arrematação ficarão sub-rogados no preço pago pelo Arrematante; 2) O Arrematante somente responderá pelas despesas do imóvel a partir da sua imissão na posse; 3) A Arrematação constitui ato originário da aquisição da propriedade; 4) 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.

LEGISLAÇÃO APLICÁVEL:

- Conforme Tema 1.134 do STJ, o arrematante não é responsável pelos débitos de IPTU anteriores à arrematação, nos termos do art. 130, parágrafo único, do CTN, os quais se sub-rogam sobre o preço da arrematação.

- Nos termos do art. 908, § 1º, do Código de Processo Civil, no caso de adjudicação ou alienação, os créditos que recaem sobre o bem, inclusive os de natureza *propter rem*, sub-rogam-se sobre o respectivo preço, observada a ordem de preferência.

- Nos termos do art. 1.499, VI, do Código Civil, a hipoteca extingue-se pela arrematação ou adjudicação, devendo para tanto o Credor Hipotecário ser intimado da referida alienação.

DAS CONDIÇÕES: **1.** Os leilões serão realizados exclusivamente por meio eletrônico, através do website www.alienajud.com.br, por onde serão recebidos os lances, devendo os interessados realizar cadastro prévio na plataforma, mediante fornecimento dos dados solicitados. **2.** O imóvel será vendido em caráter “*ad corpus*”, ou seja, por inteiro, sendo que as áreas mencionadas são meramente enunciativas e repetitivas das dimensões constantes do registro imobiliário, não sendo cabível qualquer pleito com relação ao cancelamento da arrematação, abatimento do preço ou complemento de área, por eventual divergência entre o que constar da descrição do imóvel e a realidade existente. **3.** O arrematante adquire o imóvel no estado de conservação em que se encontra, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas. **4.** Com isso, declara que tem pleno conhecimento de suas instalações, nada tendo a reclamar quando 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. **5.** Todas as providências e despesas relativas à desocupação do imóvel, bem como à expedição da carta de arrematação, seu registro, pagamento do ITBI, imissão na posse e demais atos necessários, correrão por conta do arrematante, nos termos do art. 901 e art. 903 do Código de Processo Civil.

DO PAGAMENTO DO LANCE: O pagamento do lance vencedor será à vista, devendo o arrematante efetuar o depósito do preço no prazo improrrogável de até **24 (vinte e quatro) horas** após o encerramento da alienação judicial eletrônica, mediante depósito judicial em favor do Juízo expropriatório, sob pena de desfazimento da arrematação. O não pagamento do lance ou da comissão do leiloeiro no prazo estabelecido será comunicado ao MM. Juízo competente para adoção das medidas legais cabíveis, podendo, ainda, serem submetidos à apreciação judicial os lances imediatamente subsequentes.

DA PROPOSTA PARCELADA: **1.** Nos termos do art. 895 do Código de Processo Civil, o interessado em adquirir o bem penhorado em prestações, poderá apresentar oferta de pagamento de pelo menos 25% (vinte e cinco por cento) do valor do lance à vista e o restante parcelado em até 30 (trinta) meses: (I) até o início da primeira etapa, proposta por valor não inferior ao da avaliação; (II) até o início da segunda etapa, proposta por valor que não seja inferior a **75% (setenta e cinco por cento)** do valor de avaliação atualizado ou **80% (oitenta por cento)** do valor de avaliação atualizado, caso se trate de imóvel de incapaz. **2.** Nos termos do art. 895, § 7º, do Código de Processo Civil, a proposta de pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado. **3.** As propostas de compra serão recebidas e submetidas à apreciação do Juízo processante, caso o leilão se encerre negativo.

DA COMISSÃO DEVIDA AO LEILOEIRO: **1.** A comissão do leiloeiro será de **5% (cinco por cento)** sobre o valor da arrematação e correrá por conta do arrematante ou adjudicante. **2.** O pagamento da comissão devida ao Leiloeiro deverá ser realizado no prazo improrrogável de até **24 (vinte e quatro) horas** após o encerramento da alienação judicial eletrônica, por meio de boleto bancário a ser efetivado em favor do leiloeiro, sob pena de desfazimento da arrematação. **3.** Na hipótese de acordo ou remissão após a realização da alienação, o leiloeiro fará jus à comissão, nos termos do art. 7º, §3º, da Resolução 236 do Conselho Nacional de Justiça.

Dos autos não constam causas ou recursos pendentes de julgamento.

Outras informações podem ser obtidas no website: www.alienajud.com.br. E para que produza seus efeitos de direito, será o presente edital, afixado e publicado na forma da lei.

Santos, ____ de ____ de 2026. Eu, _____, Escrivão(ã) Diretor(a),

Dr. Leonardo Grecco
Juiz de Direito

