

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

PROCESSO Nº:	1017313-17.2023.8.26.0562
VARA:	2ª Vara Cível da Comarca de Santos/SP
JUÍZA:	Dra. Luciana Castello Chafick Miguel
AÇÃO:	Execução de Título Extrajudicial
EXEQUENTE:	Condomínio Residencial Pátio Suplicy, CNPJ: 14.838.565/0001-57
EXECUTADO:	Francesco Andres Garri Gerard, CPF: 134.043.578-09
PROPRIETÁRIA REGISTRAL/PROMITENTE VENDEDORA:	Zogaib Lopes Incorporação & Construção SPE LTDA., CNPJ: 08.951.523/0001-25
INTERESSADA:	Adriane Izar Paulo, CPF: 276.809.978-37

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: 21/09/2026 às 14:00h até Término: 24/09/2026 às 14:00h	R\$ 1.630.000,00 (junho/25), a ser atualizado até o mês do término do leilão
2º Leilão (Mínimo de 50%)	Início: 24/09/2026 às 14:00h Término: 14/10/2026 às 14:00h	R\$ 815.000,00 (junho/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. Pelo presente edital ficam intimadas as partes das designações supra, na hipótese de não serem localizadas para intimação pessoal.

DESCRIÇÃO DO BEM: OS DIREITOS QUE FRANCESCO ANDRES GARRI GERARD POSSUI SOBRE O APARTAMENTO nº. 31, localizado no 3º. andar do Edifício Plurihabitacional denominado “Residencial Pátio Suplicy”, situado na Rua Luis Suplici nº. 60, confronta pela frente com as áreas de recuo fronteira às Ruas Luis Suplici e Assis Corrêa, pelo lado direito com o hall social do pavimento, por onde tem sua entrada social, poço do elevador social, poço do elevador de serviço, com o hall de serviço, por onde tem sua entrada de serviço e apartamento de final 2, pelo lado esquerdo com a área de recuo lateral esquerda do prédio, e nos fundos com a área de recuo dos fundos do prédio; tem a área útil de 96,805m², terraço de 20,555m², armário de 1,740m², perfazendo a área privativa de 119,10m², área comum de 57,948m², e área total construída de 177,048m², pertencendo-lhe tanto no terreno, como nas demais coisas de uso comum uma fração ideal de 2,0690%, equivalente a 19,658m². O terreno onde foi construído o prédio, encontra-se descrito e confrontado na especificação condominial, registrada sob nº. 08, na matrícula nº. 44.989, deste Ofício. Do Instrumento Particular de Promessa de Compra e Venda (fls. 52 a 67 dos autos), observa-se as seguintes informações quanto à composição da unidade: “sala, cozinha, área de serviço, com banheiro de empregada, uma suíte, 2 dormitórios, lavabo, 1 banheiro social, e 2 terraços, sendo um com churrasqueira” e quanto às vagas de garagem “**Unidade Autônoma de garagem nº 63/64 (sessenta e três/sessenta e quatro)**, para automóveis convencionais de passageiros, de passeio até porte médio, tendo em vista que as vagas, as áreas de circulação, manobras e rampas foram

projetadas para atender automóveis desta natureza, localizada no 1º andar (dupla em linha), do Residencial Pátio Suplicy. Área útil: 23,04m²; Área comum: 6,184m²; Total: 29,224m²; Coeficiente de proporcionalidade: 0,2208%”.

Matrícula	Nº 48.679 – 3º Cartório de Registro de Imóveis de Santos/SP
Contribuinte	Cadastrado na Prefeitura Municipal de Santos/SP sob nº 56.038.062.001

DÉBITOS DO IMÓVEL:

IPTU – DÍVIDA ATIVA	R\$ 33.960,63 (em julho/2026)
IPTU ANUAL - 2026	R\$ 8.179,70 (em julho/2026)
CONDOMINIAL	Débitos da ação no valor de R\$ 121.926,42 (em julho/2026)

ÔNUS DO IMÓVEL CONSTANTE NA MATRÍCULA:

AV. 02	Os direitos aquisitivos que o Executado possui sobre o imóvel, decorrentes do instrumento particular de promessa de venda e compra anexado ao Processo em questão, foram penhorados nos autos da Execução Civil, processo nº 1017313-17.2023.8.26.0562, em trâmite na 2ª Vara Cível da Comarca de Santos/SP, movida por Edifício Residencial Pátio Suplicy em face de Francesco Andres Garri Gerard.
---------------	--

DÉBITOS DESTA AÇÃO:

Os débitos totalizam o valor de R\$ 121.926,42 (cento e vinte e um mil, novecentos e vinte e seis reais e quarenta e dois centavos), atualizados até o mês de julho/2026.

CONFORME PETIÇÃO DE FLS. 331 DA PROMITENTE VENDEDORA:

“... Todo o valor perante esta terceira está quitado, tendo quedado inerte o comprador tão somente na escrituração do imóvel. Quanto a isso, inclusive, esta patrona deixa informado, nesta oportunidade e desde logo, o seu e-mail institucional para que o contato com ela, em representação postulatória desta terceira vendedora, seja feito o mais breve possível pelo comprador para que se sane essa omissão e regularize a situação de propriedade registral do bem, sendo o endereço eletrônico: juliana@guinoemotta.com.br.”.

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.
- Nos termos do art. 843 do Código de Processo Civil, 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. Reservada ao coproprietário ou ao cônjuge não executado a preferência na arrematação do bem em igualdade de condições.

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 **50% (cinquenta 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 recepcionadas 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 remição 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),

Dra. Luciana Castello Chafick Miguel
Juíza de Direito

