

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

PROCESSO Nº:	0010297-05.2018.8.26.0562 (Proc. Principal: 1027685-06.2015.8.26.0562)
VARA:	4ª Vara Cível da Comarca de Santos/SP
JUIZ:	Dr. Frederico dos Santos Messias
AÇÃO:	Ação de Arbitramento de Aluguel (em fase de Cumprimento de Sentença)
EXEQUENTE:	Valdisa Geraldo Petricioni, CPF: 176.339.278-36
EXECUTADOS:	José Luiz da Silva, CPF: 129.085.508-06 Ruth Manzati da Silva, CPF: 080.620.948-80
TERCEIROS:	Coproprietários: Manoel Ferreira dos Santos, CPF: 049.383.808-20; Espólio de Myrian Compri dos Santos, CPF: 144.285.908-30 e seus herdeiros: Marciani Compri dos Santos Macedo, CPF: 144.285.898-24 e Murillo Compri dos Santos, CPF: 099.522.538-93

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: 10/08/2026 às 16:00h Término: 13/08/2026 às 16:00h	R\$ 3.138.813,96 (fevereiro/2026), a ser atualizado até o mês do término do leilão
2º Leilão (Mínimo de 83,33%)	Início: 13/08/2026 às 16:00h Término: 02/09/2026 às 16:00h	R\$ 2.615.573,25 (fevereiro/2026), 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 83,33% (oitenta e três vírgula trinta e três por cento) do valor de avaliação, em estrito cumprimento ao Art. 843, § 2º do CPC, para garantir a preservação da quota-parte dos coproprietários alheios à execução.** Pelo presente edital ficam intimadas as partes das designações supra, na hipótese de não serem localizadas para intimação pessoal.

DESCRIÇÃO DO BEM: UM TERRENO de forma irregular constituído pelos lotes 17 e 18 da quadra 28, situado na Rua Francisco Ferreira Conto, no loteamento denominado Vila São Jorge, no perímetro urbano desta Comarca, medindo: 22,85 metros para o alinhamento da mencionada via pública, 20,40 metros a esquerda de quem olha o lote confrontando com o lote nº 16, 28,55 metros a direita com o lote nº 19 e 20,10 metros nos fundos com os lotes 15 da Rua Fritz Gut e 20 da Avenida Eleonor Rosevelt, com a área de 520,00 m². **Conforme consta do laudo pericial (fls. 728-804 do processo):** o imóvel é situado à Avenida Francisco Ferreira Canto, nºs 397/389, Vila São Jorge – Santos/SP e encontra-se erigida no terreno 01 (uma) benfeitoria; **Padrão:** Galpão Padrão Médio; **Estado de conservação:** Necessitando de Reparos Simples a Importantes; **Idade aparente:** 35 (trinta e cinco) anos; **Área construída:** 1.200,00 m² (Um mil e Duzentos Metros Quadrados).

Matrícula	Nº 41.973 - 1º Cartório de Registro de Imóveis de Santos/SP
Contribuinte	Cadastrado na Prefeitura Municipal de Santos/SP sob nº 42.024.017.000

DÉBITOS DO IMÓVEL:

IPTU – DÍVIDA ATIVA	R\$ 907.651,24 (até junho/2026)
IPTU ANUAL - 2026	R\$ 20.153,63 (até junho/2026)

ÔNUS DO IMÓVEL CONSTANTE NA MATRÍCULA:

AV. 01	A parte ideal de 33,33333% do imóvel foi penhorada nos autos da Ação de Execução Civil, processo nº 0010297-05.2018.8.26.0562, em trâmite na 4ª Vara Cível da Comarca de Santos/SP, movida por Valdise Geraldo Petricioni em face de José Luiz da Silva.
---------------	--

DÉBITOS DESTA AÇÃO:

Os débitos totalizam o valor de R\$ 335.903,42 (trezentos e trinta e cinco mil, novecentos e três reais e quarenta e dois centavos), atualizados até o mês de junho/2026.

CONFORME DECISÃO JUDICIAL DE FLS. 1298-1299 CONSTANTE NOS AUTOS:

1) Os débitos privados incidentes sobre o bem, anteriores à Arrematação, ficarão sub-rogados no preço pago pelo Arrematante; 2) No tocante aos débitos tributários, será observado o decidido pelo Superior Tribunal de Justiça no Tema n. 1134 – Responsabilidade – Arrematante – Débitos – Anteriores, com a seguinte tese: "Diante do disposto no art. 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional, é inválida a previsão em edital de leilão atribuindo responsabilidade ao arrematante pelos débitos tributários que já incidiam sobre o imóvel na data de sua alienação."; 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; 5) Não serão aceitas propostas de pagamento parcelado se houver penhora no rosto dos autos ou habilitações de crédito, devendo a informação sobre a existência ou não constar do Edital, no mais, observado o Artigo 895, do CPC.

LEGISLAÇÃO APLICÁVEL:

- 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 **83,33% (oitenta e três vírgula trinta e três por cento)** do valor de avaliação atualizado. **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 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. Frederico dos Santos Messias
Juiz de Direito