

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

PROCESSO Nº:	0005664-09.2022.8.26.0562 (Proc. Principal: 1014541-52.2021.8.26.0562)
VARA:	4ª Vara Cível da Comarca de Santos/SP
JUIZ:	Dr. Frederico dos Santos Messias
AÇÃO:	Ação Monitória (em fase de Cumprimento de Sentença)
EXEQUENTE:	Walmir Pereira Lopes, CPF: 039.525.528-79
EXECUTADO:	Araripe Zuniga, CPF: 971.131.318-91
TERCEIROS:	Coproprietária: Ercilia Gallotti Zuniga, CPF: 044.784.308-70

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: 31/08/2026 às 15:00h até Término: 03/09/2026 às 15:00h	R\$ 3.800.000,00 (agosto/25), a ser atualizado até o mês do término do leilão
2º Leilão (Mínimo de 75%)	Início: 03/09/2026 às 15:00h Término: 23/09/2026 às 15:00h	R\$ 2.850.000,00 (agosto/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 coproprietária 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: Lote n.º 03 da Quadra 48 do Loteamento Jardim Acapulco, no distrito, município e comarca de Guarujá, medindo 20,00 metros de frente para a Avenida 08, por 50,00 metros da frente aos fundos, de ambos os lados, tendo nos fundos a mesma medida da frente, encerrando a área de 1.000,00 metros quadrados, confrontando pelo lado direito de quem da avenida olha para o terreno com o lote 02, do lado esquerdo com o lote 04 e nos fundos com o lote 13. Sobre o imóvel foi construída a residência com área total de 468,66 metros quadrados, a qual recebeu o n.º 211 da Avenida Alvaro José Rodrigues Valente.

Matrícula	Nº 31.148 - Cartório de Registro de Imóveis de Guarujá/SP
Contribuinte	Cadastrado na Prefeitura Municipal de Guarujá/SP nº 3-0791-003-000

DÉBITOS DO IMÓVEL:

IPTU	R\$ 672.069,11 (até julho/2026)
CONDOMINIAL	Não há informação nos autos.

ÔNUS DO IMÓVEL CONSTANTE NA MATRÍCULA:

AV. 10	Consta a indisponibilidade dos bens e direitos de Araripe Zuniga, processo nº 00054043720155120005, por solicitação da 1ª Vara do
---------------	---

	Trabalho de Itajaí/SC.
AV. 11	Consta a indisponibilidade dos bens e direitos de Araripe Zuniga, processo nº 00054043720155120005, por solicitação da 1ª Vara do Trabalho de Itajaí/SC.
AV. 13	Consta a indisponibilidade dos bens e direitos de Ercilia Gallotti Zuniga, processo nº 10009553720185020443, por solicitação do Juízo Auxiliar de Conciliação em Execução de São Paulo.
AV. 14	Consta a indisponibilidade dos bens e direitos de Ercilia Gallotti Zuniga, processo nº 10018115320155020492, por solicitação do Juízo Auxiliar de Conciliação em Execução de São Paulo.
AV. 15	O imóvel objeto desta matrícula foi penhorado nos autos da Execução Trabalhista, processo nº 1000939-58.2017.5.02.0301, em trâmite na 1ª Vara do Trabalho de Guarujá/SP, movida por Helington Neves dos Santos em face de Araripe Zuniga.
AV. 16	Consta a indisponibilidade dos bens e direitos de Araripe Zuniga, processo nº 10007948820205020303, por solicitação do Grupo Auxiliar de Execução e Pesquisa Patrimonial de São Paulo.
AV. 17	Consta a indisponibilidade dos bens e direitos de Araripe Zuniga, processo nº 00000170520155020301, por solicitação do Grupo Auxiliar de Execução e Pesquisa Patrimonial de São Paulo.
AV. 18	Consta a indisponibilidade dos bens e direitos de Araripe Zuniga, processo nº 00019575320135120056, por solicitação da Vara do Trabalho de Navegantes/SC.
AV. 19	Consta a indisponibilidade dos bens e direitos de Araripe Zuniga, processo nº 00027713620145120022, por solicitação da 2ª Vara do Trabalho de Itajaí/SC.
AV. 20	Consta restrição urbanística imposta pelos loteadores conforme contrato padrão entranhado no processo do registro do Loteamento Jardim Acapulco.
AV. 21	O imóvel objeto desta matrícula foi penhorado nos autos da Execução Civil, processo nº 1003713-20.2016.8.26.0223, em trâmite na 1ª Vara Cível de Guarujá/SP, movida por Risel Combustíveis Ltda em face de Araripe Zuniga.
AV. 22	Consta a indisponibilidade dos bens e direitos de Araripe Zuniga, processo nº 10007948820205020303, por solicitação do Grupo Auxiliar de Execução e Pesquisa Patrimonial de São Paulo.
AV. 23	Consta o ajuizamento de ação de Execução de Título Extrajudicial perante a 4ª Vara Cível de Santos, processo n.º 0005664-09.2022.8.26.0562 movido por Walmir Pereira Lopes em face de Araripe Zuniga.
AV. 24	Consta a renumeração d apresente matrícula, que passou a ser a seguinte: Matrícula n.º 120469.2.0031148-48.
AV. 25	O imóvel objeto desta matrícula foi penhorado nos autos da Execução Civil, processo nº 0016087-67.2018.8.26.0562, em trâmite na 1ª Vara Cível de Santos/SP, movida por Francisco Antonio Costabile Pascale em face de Ercilia Gallotti Zuniga.
AV. 26	Consta a indisponibilidade dos bens e direitos de Araripe Zuniga e Ercilia Gallotti Zuniga, processo nº 00027713620145120022, por solicitação da 2ª Vara do Trabalho de Itajaí/SC.
AV. 27	O imóvel objeto desta matrícula foi penhorado nos autos da Execução Fiscal, processo nº 5001647-14.2018.4.03.6104, em trâmite na 7ª Vara Federal de Execuções Fiscais de Santos/SP, movida por Instituto Brasileiro do Meio Ambiente e dos Recursos Naturais Renováveis - IBAMA em face de Araripe Zuniga.

AV. 28	O imóvel objeto desta matrícula foi penhorado nos autos da Execução Civil, processo nº 0010927-51.2024.8.26.0562, em trâmite na 10ª Vara Cível de Santos/SP, movida por Planeta Comércio e Indústria de Lonas Limitada em face de Araripe Zuniga.
AV. 29	O imóvel objeto desta matrícula foi penhorado nos autos da Execução Civil, processo nº 0005664-09.2022.8.26.0562, em trâmite na 4ª Vara Cível de Santos/SP, movida por Walmir Pereira Lopes em face de Araripe Zuniga.

DÉBITOS DESTA AÇÃO (ÚLTIMO APRESENTADO – FLS. 253):

Os débitos totalizam o valor de R\$ 8.231,65 (oito mil, duzentos e trinta e um reais e sessenta e cinco centavos), atualizados até o mês de fevereiro/2025.

CONFORME DECISÃO JUDICIAL DE FLS. 406/407 CONSTANTE NOS AUTOS:

1) Os débitos anteriores à Arrematação ficarão sub-rogados no preço pago pelo Arrematante; 2) O Arrematante somente responderá pelos débitos de condomínio anteriores a imissão na posse, no caso de insuficiência do valor pago e constando a informação sobre a existência da dívida no Edital (termo inicial de responsabilidade – imissão na posse); 3) O Arrematante somente responderá pelos débitos de IPTU anteriores ao registro na Matrícula da Arrematação, no caso de insuficiência do valor pago e constando a informação sobre a existência da dívida no Edital (termo inicial de responsabilidade – registro da arrematação na matrícula); 4) A Arrematação constitui ato originário da aquisição da propriedade.

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 **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 recepcionadas e submetidas à apreciação do Juízo processante, caso o leilão se encerre negativo. **4.** Não serão aceitas propostas de pagamento parcelado se houver penhora no rosto dos autos ou habilitações de crédito. Até o momento de elaboração deste edital não constam penhora no rosto dos autos ou habilitações de crédito registrado nos autos.

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),

Dr. Frederico dos Santos Messias
Juiz de Direito