

5ª Vara Cível do Foro da Comarca de Santos/SP

EDITAL DE 1º E 2º LEILÃO e de intimação **dos executados e depositário CONDOMÍNIO EDIFÍCIO SAINT JEAN**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 52.252.684/0001-89; **TERESA FRACCAROLI OZORES**, inscrita no CPF/MF sob o nº 199.324.768-89; e **seu marido CARLOS FERNANDO MAGALHÃES OZORES**, inscrito no CPF/MF sob o nº 540.842.378-68; **PRISCILLA ERMELINDA TOTH TEIXEIRA**, inscrita no CPF/MF sob o nº 066.756.808-54; e **seu marido MARCOS TEIXEIRA**, inscrito no CPF/MF sob o nº 009.982.998-39; **ESPÓLIO DE CLAUDETE NATHALIA ISAIAS (nua proprietária), na pessoa de seu representante; bem como dos usufrutuários GILBERTO SBRAGIA MUNIZ**, inscrito no CPF/MF sob o nº 023.544.468-53; e **sua mulher DELMINA DA CONCEIÇÃO ISAIAS MUNIZ**, inscrito no CPF/MF sob o nº 098.045.348-86.

A Dra. Sheyla Romano dos Santos Moura, MM. Juíza de Direito da 5ª Vara Cível do Foro da Comarca de Santos/SP, na forma da lei, **FAZ SABER**, aos que o presente Edital de 1º e 2º Leilão do bem imóvel, virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, que por este Juízo processam-se os autos do **Cumprimento de Sentença** ajuizada por **PROJEXE ENGENHARIA LTDA** em face de **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO SAINT JEAN e outros - Processo nº 0004413-53.2022.8.26.0562 (Principal nº 4003469-95.2013.8.26.0562)**, e que foi designada a venda do bem descrito abaixo, de acordo com as regras expostas a seguir:

DO IMÓVEL - O imóvel será vendido em caráter "AD CORPUS" e no estado em que se encontra, sem garantia, constituindo ônus da parte interessada verificar suas condições antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas.

DA PUBLICAÇÃO DO EDITAL - O edital será publicado na rede mundial de computadores, no sítio do Leiloeiro www.megaleiloes.com.br, em conformidade com o disposto no art. 887, § 2º, do CPC, inclusive as fotos e a descrição detalhada do imóvel a ser apregoado.

DA VISITAÇÃO - Os interessados em vistoriar o bem deverão enviar solicitação por escrito ao e-mail visitacao@megaleiloes.com.br. Cumpre esclarecer que cabe ao responsável pela guarda do bem autorizar o ingresso dos interessados, sendo que a visita nem sempre será possível, pois alguns bens estão em posse do executado. Independente da realização da visita, a arrematação será por conta e risco do interessado.

DO LEILÃO - O Leilão será realizado por **MEIO ELETRÔNICO**, através do Portal www.megaleiloes.com.br, o **1º Leilão** terá início no **dia 20/07/2026 às 16:00 h** e se encerrará **dia 23/07/2026 às 16:00 h**, onde somente serão aceitos lances iguais ou superiores ao valor da avaliação; não havendo lance igual ou superior ao valor da avaliação, seguir-se-á sem interrupção o **2º Leilão**, que terá início no **dia 23/07/2026 às 16:01 h** e se encerrará no **dia 13/08/2026 às 16:00 h**, onde serão aceitos lances com no mínimo 50% (cinquenta por cento) do valor da avaliação atualizada.

DO CONDUTOR DO LEILÃO - O Leilão será conduzido pelo Leiloeiro Oficial Sr. Fernando José Cerello Gonçalves Pereira, matriculado na Junta Comercial do Estado de São Paulo - JUCESP sob o nº 844.

DO VALOR MÍNIMO DE VENDA DO BEM - No **2º Leilão**, o valor mínimo para a venda do bem corresponderá a **50% (cinquenta por cento)** do valor da avaliação judicial, que será atualizada até a data da alienação judicial.

DOS LANCES - Os lances poderão ser ofertados pela Internet, através do Portal www.megaleiloes.com.br.

DOS DÉBITOS - Os débitos de IPTU e demais taxas e impostos serão sub-rogados no valor da arrematação nos termos do Art. 130, "caput" e parágrafo único, do CTN, bem como os

débitos de condomínio (*propter rem*), que também serão sub-rogados no preço da arrematação, conforme Art. 908, § 1º, do CPC.

DO PAGAMENTO - O arrematante deverá efetuar o pagamento do preço do bem arrematado, no prazo de até 24h (vinte e quatro horas) após o encerramento do leilão por meio de guia de depósito judicial em favor do Juízo responsável, sob pena de se desfazer a arrematação.

DA PROPOSTA - Os interessados na aquisição do bem de forma parcelada, deverão apresentar proposta enviando de forma detalhada sua intenção no e-mail proposta@megaleiloes.com.br (Art. 895, I e II, CPC). As referidas propostas serão apresentadas ao M.M Juízo respectivo, caso o leilão se encerre negativo. Caso o leilão se encerre positivo, as propostas apresentadas serão desconsideradas, uma vez que o pagamento à vista prevalece sob o pagamento parcelado. Em resumo o interessado em adquirir o bem realizando o pagamento à vista, deve confirmar o lance em leilão, e aquele que tem a intenção de realizar o pagamento de forma parcelada, deve enviar sua proposta por e-mail, ficando ciente das referidas condições do Artigo 895§ 7º, CPC. Por fim, a apresentação de proposta não suspende o leilão (Art. 895, § 6º, CPC), devendo o mesmo ser analisado pelo M.M Juízo respectivo que decidirá pela opção mais vantajosa para a resolução da lide.

PENALIDADES PELO DESCUMPRIMENTO DAS PROPOSTAS - Em caso de atraso no pagamento de qualquer das prestações, incidirá multa de 10% sobre a soma da parcela inadimplida com as parcelas vincendas. O inadimplemento autoriza o exequente a pedir a resolução da arrematação ou promover, em face do arrematante, a execução do valor devido, devendo ambos os pedidos serem formulados nos autos da execução em que se deu a arrematação (Art. 895, § 4º e 5º do CPC).

DA COMISSÃO - O arrematante deverá pagar ao Leiloeiro, a título de comissão, o valor correspondente a **5% (cinco por cento)** sobre o preço de arrematação do imóvel. O pagamento deverá ser realizado em até 24h (vinte e quatro horas) a contar do encerramento do leilão, através de guia de depósito que será enviada por e-mail. A comissão devida ao Leiloeiro não está incluída no valor do lance e não será devolvida ao arrematante em nenhuma hipótese, salvo se a arrematação for desfeita por determinação judicial ou por razões alheias à vontade do arrematante, deduzidas as despesas incorridas.

Ocorrendo o pagamento do débito ou acordo, com a sustação do leilão, se a essa altura já tiver havido despesa com o procedimento de leilão (por ex.: publicação de editais), caberá ao exequente ou ao executado (conforme o caso) pagar essa despesa. Portanto, o débito total a ser quitado, ainda que seja em razão de acordo, compreende as despesas com o procedimento de leilão, ainda que o leilão não tenha sido realizado, desde que, entretanto, haja sido praticado algum ato que implique comprovadamente despesa.

DA REMIÇÃO: Na hipótese de acordo ou remição após a realização da alienação, o Leiloeiro fará jus à comissão no percentual determinado neste edital sobre o valor da arrematação, conforme Artigo nº 7º, §3º da Resolução nº 236 do CNJ.

Todas as regras e condições do Leilão estão disponíveis no Portal www.megaleiloes.com.br, no CPC e Resolução nº 236 do CNJ. Caso, por qualquer motivo a intimação pessoal do executado não se realizar por meio de seus advogados ou pelo endereço constante dos autos, será intimado através do próprio edital de leilão nos termos do art. 889, I, do CPC.

RELAÇÃO DOS BENS:

LOTE 01: MATRÍCULA Nº 27.689 DO 2º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE SANTOS/SP - IMÓVEL: O apartamento nº 11, localizado no 1º andar do Condomínio Edifício Saint Jean, à Avenida Coronel Joaquim Montenegro nº 17, contendo vestíbulo, lavabo, sala de jantar, living, três dormitórios, dois banheiros, cozinha, área de

serviço, quarto e W.C. de empregada, confrontando pela frente com a área de recuo com frente para a avenida, pelo lado direito com a área de recuo lateral direita, pelo lado esquerdo com a área de recuo lateral esquerda, e pelos fundos como hall social do andar, o hall de serviço, o poço dos elevadores e o apartamento nº 12, contendo a área privativa de 135,00m², a área comum de 50,00m² e a área total construída de 185,00m², correspondendo-lhe uma fração ideal no terreno e demais coisas de uso, propriedade comuns equivalente a 3,92281% do todo, que se acha descrito na respectiva especificação condominial. **Consta na Av.02 desta matrícula** cláusulas vitalícias em favor de TERESA FRACCAROLI OZORES. **Consta na Av.03 desta matrícula** que nos autos da ação de Procedimento Sumário, Processo nº 562.01.2007.016505-2/00000-000, em trâmite na 5ª Vara Cível de Santos/SP, requerida por CONDOMÍNIO SAINT JEAN contra TERESA FRACCAROLI OZORES foi penhorado o imóvel desta matrícula, sendo nomeado depositário o executado. **Contribuinte nº 78065057001.** Consta no site da Prefeitura de Santos/SP débitos inscritos na Dívida Ativa no valor de R\$ 63.237,44 e débitos de IPTU para o exercício atual no valor de R\$ 3.622,33 (27/05/2026). **Avaliação deste lote: R\$ 898.000,00 (oitocentos e noventa e oito mil reais) para outubro de 2025, que será atualizado até a data da alienação conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP.**

LOTE 02: MATRÍCULA Nº 62.278 DO 2º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE SANTOS/SP - IMÓVEL: Apartamento nº 71, localizado no 8º pavimento do Edifício Saint Jean, situado à Avenida Coronel Joaquim Montenegro, nº 17, contendo vestíbulo, lavabo, sala de jantar, living, três dormitórios, dois banheiros, cozinha, área de serviço, quarto e WC de empregada, confrontando na frente com a área de recuo com frente para a avenida, pelo lado direito com a área de recuo lateral direita, pelo lado esquerdo com a área de recuo lateral esquerda e pelos fundos com o hall social do andar, hall de serviço, o poço dos elevadores e o apto. nº 72, tendo a área total construída de 185,00 m², sendo 135,00 m² de área exclusiva e 50,00 m² de área comum, com uma fração ideal de 3,92281%. Construído o edifício em um terreno que se acha descrito na respectiva especificação condominial averbada na transcrição nº 55.082 e a convenção condominial registrada sob nº 230 no livro 8-F, ambos deste cartório. **Consta na Av.04 desta matrícula** que nos autos da ação Trabalhista, Processo nº 1609200144302005, em trâmite na 3ª Vara do Trabalho de Santos/SP, requerida por ADALTO SOUZA LIMA e outros contra TEMA CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA. e outros foi penhorado o imóvel desta matrícula, sendo nomeado depositário o executado. **Consta na Av.15 desta matrícula** que nos autos do Processo nº 00631001020065020301, em trâmite no GAEPP de São Paulo/SP, foi decretada a indisponibilidade de bens de MARCOS TEIXEIRA e outra. **Consta na Av.16 e 18 desta matrícula** que nos autos do Processo nº 10002811320195020447, em trâmite no GAEPP de São Paulo/SP, foi decretada a indisponibilidade de bens de MARCOS TEIXEIRA. **Consta na Av.17 desta matrícula** que nos autos do Processo nº 00505005420065020301, em trâmite no GAEPP de São Paulo/SP, foi decretada a indisponibilidade de bens de MARCOS TEIXEIRA e outra. **Contribuinte nº 78065057025.** Consta no site da Prefeitura de Santos/SP que não há débitos inscritos na Dívida Ativa e há débitos de IPTU para o exercício atual no valor de R\$ 3.278,06 (27/05/2026). **Avaliação deste lote: R\$ 987.000,00 (novecentos e oitenta e sete mil reais) para outubro de 2025, que será atualizado até a data da alienação conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP.**

OBSERVAÇÃO: Consta as fls. 1325 dos autos que CLAUDETE NATHALIA ISAIAS é falecida.

Débitos da ação no valor de R\$ 182.789,88 (abril/2026).

Santos, 19 de junho de 2026.

Eu, _____, diretora/diretor, conferi.

Dra. Sheyla Romano dos Santos Moura

Juíza de Direito