MAURO DA CRUZ
LEILOEIRO OFICIAL - JUCESP Nº 912

Alienajud

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

| | |
|---|---|
| **PROCESSO Nº:** | 0016169-65.1999.8.26.0562 |
| **VARA:** | 6ª Vara Cível da Comarca de Santos/SP |
| **JUIZ:** | Dr. Fabio Francisco Taborda |
| **AÇÃO:** | Ação de Cobrança |
| **EXEQUENTE:** | Conjunto Residencial Jardim Tropical, CNPJ: 64.715.728/0001-49 |
| **EXECUTADOS:** | Tullio Luigi Farini, CPF: 237.816.028-34<br>Isabel Cristina Vasques Farini, CPF: 251.358.498-82 |
| **CREDOR HIPOTECÁRIO:** | Caixa Econômica Federal, CNPJ: 00.360.305/0001-04 |
| **TERCEIROS:** | Ademar Brasilio Panarielo, CPF: 127.074.818<br>Marilia Macedo Panarielo, CPF: 025.382.648-98 |

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**<br>(Valor de avaliação) | **Início:** 01/02/2027 às 15:00h até<br>**Término:** 04/02/2027 às 15:00h | **R$ 650.000,00**<br>(setembro/26), a ser atualizado até o mês do término do leilão |
| **2º Leilão**<br>(Mínimo de 50%) | **Início:** 04/02/2027 às 15:00h<br>**Término:** 24/02/2027 às 15:00h | **R$ 325.000,00**<br>(setembro/26), 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 os executados possuem sobre o apartamento sob nº 31, localizado no 3º andar, ou 4º pavimento do Bloco 'A', situado a Rua Alberto Veiga nº 93, perímetro urbano desta Comarca, com a área construída bruta de 101,20 m2., sendo 66,95m2 de área útil e 34,25m2., de área comum, correspondendo-lhe uma fração ideal no terreno e demais coisas de uso comum equivalente a 2,7911081% do todo, confrontando pela frente com o hall de circulação do pavimento e apartamento tipo 3, de um lado com o apartamento tipo 2, do lado oposto com a área livre de circulação que separa os blocos e nos fundos com a área de recuo fronteira à Rua Alberto Veiga.

| | |
|---|---|
| **Matrícula** | Nº 3.313 - 1º Cartório de Registro de Imóveis de Santos/SP |
| **Contribuinte** | Cadastrado na Prefeitura Municipal de Santos sob nº: 54.025.023.013 |

**ÔNUS DO IMÓVEL CONSTANTE NA MATRÍCULA:**

| | |
|---|---|
| **R. 2** | Consta hipoteca em favor de Caixa Econômica Federal. |
| **R.3** | Serafim Gaspar penhorou o imóvel sendo para tanto expedido mandado por ordem do juízo da 2ª Vara Cível da Comarca de Santos/SP. |
| **R.4** | 50% do imóvel foi penhorado nos autos da Ação de Execução, em trâmite na 10ª Vara Cível da Comarca de Santos/SP, movida por Unibanco União de Bancos Brasileiros S/A em face de Marilia Macedo Panariello. |

| | |
|---|---|
| **AV.5** | O imóvel foi penhorado nos autos da Ação de Execução Trabalhista, processo nº 0254600-79.1996.5.02.0443, em trâmite na 3ª Vara do Trabalho de Santos/SP, movida por Ricardo Paulino da Silva em face de Marilia Macedo Panarielo. |
| **AV.6** | Consta a indisponibilidade dos bens de Marilia Macedo Panarielo, processo nº 02546007919965020443, por ordem do TST – Tribunal Superior do Trabalho – SP – Tribunal Regional do Trabalho da 2ª Região – Santos – Secretaria da 3ª Vara do Trabalho de Santos. |
| **AV.7** | Consta a indisponibilidade dos bens de Marilia Macedo Panarielo, processo nº 00548003420005020442, por ordem do TST – Tribunal Superior do Trabalho – SP – Tribunal Regional do Trabalho da 2ª Região – São Paulo – SP – Grupo Auxiliar de Execução e Pesquisa Patrimonial - GAEPP. |

**DÉBITOS DESTA AÇÃO:**
Os débitos totalizam o valor de R$ 75.777,27 (setenta e cinco mil, setecentos e setenta e sete reais e vinte e sete centavos), atualizados até o mês de novembro/2024.

**DÉBITOS DO IMÓVEL:**

| | |
|---|---|
| **IPTU** | R$ 89.591,07 (em novembro/2026) |
| **HIPOTECA** | Na petição (EVENTO 363, CAPA 717) a credora hipotecária informa que não possui mais crédito sobre o imóvel |

**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 lanços 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.

**RECURSOS OU CAUSA PENDENTES DE JULGAMENTO:**

| CLASSE: | NÚMERO DO PROCESSO: | ÓRGÃO JULGADOR: | SITUAÇÃO EM Novembro/2026: |
|---|---|---|---|
| Agravo de Instrumento | 2245356-29.2025.8.26.0000 | 32ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo/SP | Agravo Interno pendente de julgamento. |
| Embargos à Execução | 1018229-80.2025.8.26.0562 | 6ª Vara Cível da Comarca de Santos/SP | Recurso de Apelação Julgado |

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. Fabio Francisco Taborda**
**Juiz de Direito**