

7ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SANTOS/SP – J266221

Edital de Hasta Pública do(s) bem(ns) abaixo descrito(s) e intimação, expedido nos autos da:

AÇÃO:	Cumprimento de Sentença
PROCESSO Nº:	0009463-55.2025.8.26.0562
EXEQUENTE(S)/AUTOR(ES):	Condomínio Edifício Catedral
EXECUTADO(S)/RÉU(S):	Espólio de Lusía Teixeira (rep. pela inventariante Candida Luiza Freire Bertoni)
TERCEIRO(S):	Município de Santos/SP
PROPRIETÁRIO REGISTRAL:	Sérgio Berzin

O(A) MM(a). Juiz(a) de Direito que este subscreve, na forma da Lei (art. 879, II, CPC e Resolução 236/16-CNJ), FAZ SABER que será(ão) levado(s) a público leilão o(s) bem(ns) abaixo descrito(s), conforme condições presentes neste edital e no site www.d1lance.com.br.

1ª PRAÇA: De 09/11/2026 às 15:00:00 até 12/11/2026 às 15:00:00 - valor igual ou superior ao da avaliação;

2ª PRAÇA: De 12/11/2026 às 15:00:00 até 02/12/2026 às 15:00:00 - mínimo de 50% do valor de 1ª Praça.

HORÁRIO: Oficial de Brasília/DF.

CONDUTORES: José Roberto Neves Amorim - JUCESP 1106 e JUCERJA 337, pela plataforma D1LANCE Leilões.

CONDIÇÕES DE PARTICIPAÇÃO: Cadastrar-se gratuitamente no site e encaminhar a documentação solicitada, cuja aprovação ou eventual complementação ficará a cargo exclusivo do leiloeiro, podendo, inclusive, conter prova da existência de recursos e/ou meios suficientes para o pagamento do lance, com antecedência mínima de 72h, para efetuar o lance, que será recebido, única e exclusivamente, pelo site www.d1lance.com.br. Os lances ofertados são irrevogáveis e irretiráveis, tendo como incremento mínimo obrigatório o montante calculado e informado no site.

IMPOSSIBILIDADE DE FINALIZAÇÃO NO PRAZO PREVISTO: Caso identificada ocorrência técnica que impossibilite a devida finalização do leilão, será postergado o seu encerramento para o dia útil subsequente, no mesmo horário previsto neste edital, sem necessidade de nova publicação, nos termos do art. 900 do CPC. Todos os lances já ofertados serão preservados e a participação se dará apenas entre os usuários já habilitados.

ORGANIZAÇÃO DOS LOTES: Independentemente de como disposto no processo, ficará exclusivamente a cargo dos condutores, podendo optar por proceder à alienação de forma individual ou concentrada.

QUOTA-PARTE DO COPROPRIETÁRIO E/OU CÔNJUGE: Tratando-se de bem indivisível, este será leilado em sua integralidade, recaiando o equivalente à quota-parte do coproprietário e/ou do cônjuge alheio sobre o produto da alienação (art. 843-CPC), resguardados os casos em que o leilão visa sanar débitos de natureza *propter rem*[1].

PAGAMENTOS: Lance e comissão deverão ser pagos em até **24h da finalização do leilão**, por meio de guia de depósito judicial. Decorrido o prazo, o lance imediatamente anterior será contemplado e submetido à homologação do MM. Juízo, responsável pela aplicação das medidas e sanções cabíveis. Caso seja recebida proposta em primeira praça e lance em segunda praça, o prazo para pagamento será contado a partir da publicação da decisão judicial que indicar a opção que deverá prevalecer.

COMISSÃO: 5% sobre o total da arrematação, não estando incluso no valor do lance. Caso haja sobra do produto da arrematação, poderá ser solicitada ao MM. Juízo a respectiva dedução (art. 7, §4º-Resolução 236/CNJ).

MULTA: Havendo desistência ou não pagamento, será fixada pelo MM. Juízo.

PROPOSTAS: Serão recebidas e submetidas à apreciação do MM. Juízo, **caso não haja lance**.

O lance é soberano e prefere a qualquer proposta ofertada em sua respectiva praça. Caso haja oferta de proposta em primeira praça, com valor superior a eventual lance em segunda praça, ambos serão submetidos à apreciação do MM. Juízo ao término do leilão.

Propostas de arrematação apresentadas diretamente no processo, ainda que posteriores ao encerramento do leilão, e mesmo que este tenha restado negativo, também estarão integralmente sujeitas aos termos e condições deste edital, em especial à obrigatoriedade de pagamento da comissão no percentual acima indicado, sob pena de não acolhimento ou caracterização de aquisição por venda direta, responsabilizando-se o proponente pelos respectivos ônus e débitos incidentes.[3]

LOTE 1

DIREITOS OU PROPRIEDADE: Direitos De Contrato Não Registrado

DESCRIÇÃO DO(S) BEM(NS): Direitos sobre uma fração ideal de 16,40m² de um terreno, situado na Rua Amador Bueno nºs 267 e 269, no perímetro urbano da comarca de Santos/SP, medindo: 14,40m de frente, igual metragem na linha dos fundos; por 52m da frente aos fundos, de ambos os lados, encerrando a área total de 748,80m², confrontando: pela frente com a mencionada rua; de um lado com o imóvel nº 261; de outro lado com o imóvel nº 273 e nos fundos com João Ferreira. Fração ideal correspondente ao apartamento nº 207 do Edifício Catedral, à Rua Amador Bueno nº 267. O apartamento nº 207 contém: quarto, sala, vestíbulo, hall, B.W.C e terraço de serviço localizado no 1º andar ou 2º pavimento do Edifício Catedral, à Rua Amador Bueno nº 269 com área útil de 35,60m², área comum de 6,40m², num total de 42m², pertencendo-lhe uma parte ideal equivalente a 16,40m² no respectivo terreno, confrontando pela frente com o hall de circulação; de um lado com a área de iluminação e com escadarias; do outro lado com o apartamento designado sob nº 209 e nos fundos com a área de iluminação e com o imóvel nº 261 da Ceagesp.

MATRÍCULA(S): nº 18.611 do 1º CRI de Santos/SP

CONTRIBUINTE(S): 36.004.035.020

OBSERVAÇÕES: Está pendente de registro na matrícula do imóvel o contrato de compra e venda firmado entre Sérgio Berzin e a Executada. Nos autos fora apresentada procuração pública concedendo poderes para Sr. Luiz Henrique Barbosa proceder com a outorga de escritura definitiva de compra e venda do apartamento em favor da Sra. Lusia (ora Executada), bem como foram apresentados documentos em que o condomínio Exequente renuncia o direito de prosseguir com a cobrança condominial em face do proprietário registral, Sr. Sérgio Berzin. Referidos documentos foram reconhecidos como demonstração dos direitos de aquisição do bem para possibilitar a penhora, nos termos do julgamento do Agravo de Instrumento nº 2313030-24.2025.8.26.0000. Ademais, tendo em vista a pendência registral comunicada, também está pendente de registro o falecimento da Executada, Sra. Lusia Teixeira, sendo que há inventário perante a 3ª Vara de Família e Sucessões de Santos/SP, sob nº 1010463-44.2023.8.26.0562.

DEPOSITÁRIO(S): Candida Luiza Freire Bertoni (inventariante do Espólio de Lusia Teixeira)

VALOR DE AVALIAÇÃO: R\$ 230.000,00 (em 08/2026) (será atualizado na data de disponibilização no site).

IMPOSTOS, MULTAS E TAXAS: R\$ 1.244,96 (em 09/2026)

DÉBITO DO PROCESSO (CONDOMINIAL): R\$ 44.626,36 (em 09/2026)

DÉBITOS TRIBUTÁRIOS: O arrematante não possui responsabilidades pelos débitos tributários que já incidiam sobre o imóvel na data de sua alienação (arts. 130/186-CTN e Tese 1134 do STJ).

DEMAIS DÉBITOS: Eventuais ônus e outros débitos, inclusive os de natureza *propter rem* (condominiais), serão sub-rogados no valor da arrematação, consoante a ordem das respectivas preferências (art. 908-CPC).

BAIXAS REGISTRAIS: Finalizada a arrematação, mediante solicitação do arrematante e cumpridas as disposições e exigências legais, o MM. Juízo determinará a baixa/cancelamento de penhoras, arrestos, hipotecas e indisponibilidades que recaiam sobre o(s) bem(ns) (art. 320-G do Prov. 188/24-CNJ).

CUSTAS E DESPESAS: O arrematante adquire o bem no estado de conservação em que se encontra e correrão por sua conta os procedimentos de regularização, transferência, baixa de gravame e imissão na posse, além de despesas com remoção, desocupação e transporte.

REMIÇÃO, ACORDO, SUSPENSÃO OU CANCELAMENTO: O leiloeiro fará jus ao ressarcimento pelo trabalho desenvolvido, em montante a ser calculado com base no percentual fixado de comissão (art. 7, §3º-Resolução 236/CNJ).

RESPONSABILIDADE DO INTERESSADO: Cabe ao interessado pesquisar e confirmar diretamente todas as informações contidas nesse edital, uma vez que pode haver divergência(s) quanto à efetiva situação do(s) bem(ns) leiloado(s) em relação ao disponibilizado no processo e/ou órgãos competentes.

DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS: [\(11\)3101-9851](tel:(11)3101-9851) (telefone/whatsapp) ou sac@d1lance.com.

INTIMAÇÃO: Ficam a(s) partes, executado(s), cônjuge(s), credor(es) fiduciário(s)/hipotecário(s)/preferencial(is), coproprietário(s), promitente(s) comprador(es), senhorio(s) direto(s), usufrutuário(s), credor(es) com garantia real ou com penhora(s) anteriormente averbada(s), terceiros e demais interessados, que não seja(m) de qualquer modo parte na presente ação, **INTIMADOS** das presentes designações, por esta via editalícia, na pessoa de seus representantes ou caso não sejam localizados para a intimação pessoal, bem como da penhora realizada em 12/06/2026, não podendo, de forma alguma, posteriormente, alegar ignorância do contido neste edital. Consta nos autos haver recursos ou causas pendentes de julgamento relativos ao feito (Inventário nº 1010463-44.2023.8.26.0562 - 3ª Vara de Família e Sucessões de Santos/SP). Será este edital, por extrato, afixado e publicado na forma da Lei, o que suprirá eventual insucesso nas notificações pessoais e dos respectivos patronos.

Este edital será publicado, com a antecedência mínima necessária, na rede mundial de computadores.

JUIZ(A) DE DIREITO

[1] Apelação Cível nº 1011694-56.2022.8.26.0008.

[2] Precedentes: Agravos de Instrumento nºs 2199465-29.2018.8.26.0000, 2072683-74.2018.8.26.0000, 2151980-96.2019.8.26.0000, 2028406-02.2020.8.26.0000 e 2070531-48.2021.8.26.0000. Apelação nº 1000190-38.2019.8.26.0629.

[3] Precedente: Agravo de Instrumento nº 2111849-45.2020.8.26.0000.