

12ª Vara Cível do Foro de Santos, Comarca de Santos/SP

Edital de 1º e 2º Leilão e de intimação dos executados **Espólio de Neusa Maria Rodrigues Vaz e Espólio de Antonio Ferraz Vaz**, representados pelo coexecutado **Anderson Moretti Vaz**, inscrito no CPF/MF sob o nº 083.833.858-54, bem como dos demais coexecutados **Catia Moretti Vaz Costa**, inscrita no CPF/MF sob o nº 115.075.468-07, e **Karla Moretti Vaz**, inscrita no CPF/MF sob o nº 130.133.748-02, e seus respectivos cônjuges, se casados forem; **da Prefeitura Municipal de Santos**; e de eventuais terceiros interessados, expedido nos autos da Ação de Execução, Processo nº 1008160-57.2023.8.26.0562.

O Dr. Rodrigo Garcia Martinez, MM. Juiz de Direito da 12ª Vara Cível do Foro de Santos, Comarca de Santos/SP, na forma da lei,

FAZ SABER, a todos quanto este Edital de 1º e 2º Leilão do bem imóvel virem ou dele conhecimento tiver e interessar possa, que por este Juízo processam-se os autos da Ação de Execução – Despesas Condominiais, ajuizado por **Condomínio Edifício Hermínia**, inscrito no CNPJ sob o nº 68.016.088/0001-73, em face do **Espólio de Neusa Maria Rodrigues Vaz e do Espólio de Antonio Ferraz Vaz**, representados pelo coexecutado **Anderson Moretti Vaz**, bem como dos coexecutados **Catia Moretti Vaz Costa e Karla Moretti Vaz**, e que foi designada a venda do bem descrito abaixo, de acordo com as regras expostas a seguir:

LEILÃO: O Leilão será realizado por MEIO ELETRÔNICO, através do Portal www.grupoarremateleiloes.com.br, o 1º Leilão terá início no dia 01.09.2026 às 15h00 e encerrará dia 04.09.2026 às 15h00, onde somente serão aceitos lances iguais ou superiores ao valor da avaliação devidamente atualizada até o mês da data designada para o 1º leilão; não havendo lance igual ou superior ao valor da avaliação, seguir-se-á sem interrupção o 2º Leilão, que terá início no dia 04.09.2026 às 15h00 e encerrará no dia 24.09.2026 às 15h00, onde serão aceitos lances com no mínimo 60% (sessenta por cento) do valor da avaliação devidamente atualizado até o mês da data designada para o 1º leilão.

TERMO DE PENHORA: Consta às fls. 206 decisão que deferiu a penhora do imóvel objeto da matrícula nº 16.633 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Santos, registrado em nome de Antonio Ferraz Vaz e Neusa Maria Rodrigues Vaz. Consta dos autos que Antonio Ferraz Vaz era falecido à época do ajuizamento da presente execução, a qual foi proposta em face de seu Espólio, representado por Neusa Maria Rodrigues Vaz, na qualidade de administradora provisória, em razão da inexistência de inventariante nomeado. Consta, ainda, às fls. 181, decisão que determinou a retificação do polo passivo para inclusão do Espólio de Neusa Maria Rodrigues Vaz, representado por seus herdeiros Cátia Moretti Vaz Costa, Karla Moretti Vaz e Anderson Moretti Vaz, nos termos do artigo 110 do Código de Processo Civil, em razão do falecimento de Neusa Maria Rodrigues Vaz no curso da execução e da ausência de abertura de inventário.

IMÓVEL (conforme Av. 9 da matrícula nº 16.633 do 2º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Santos/SP): Apartamento nº 301-B, do Bloco B, localizado no 2º pavimento do Edifício Herminia, situado na Rua Soares de Camargo, nº 89, contendo 67,33245 m² de área construída ou autônoma, e é composto de sala de jantar, dois dormitórios, passagem, banheiro, cozinha, gabinete sanitário e terraço de serviço com tanque e alçapão para coleta de lixo, confrontando na frente com a área que divide o Bloco A do Bloco B, à direita com

Antonio dos Santos Barbosa, à esquerda com o prédio nº 16 da mesma rua Soares de Campos e nos fundos parte com o apartamento 302-B, do mesmo pavimento e parte com o hall de escada desse mesmo Bloco B, bem como a fração ideal do terreno referido correspondente a 51,948331/625,00 m² de seu todo, mais 12,95755 m² de área comum. Inscrição no cadastro municipal sob o contribuinte nº 66.020.004.011, objeto da matrícula nº 16.633 do 2º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Santos/SP.

LOCALIZAÇÃO: Rua Soares de Camargo, 89, apartamento 301-B, Boqueirão, Santos/SP, CEP 11070-401.

SITUAÇÃO: O imóvel encontra-se ocupado.

VALOR DA AVALIAÇÃO: R\$ 371.166,00 (agosto/2025). Valor da Avaliação atualizado até julho de 2026: R\$ 387.694,08, que será atualizado até a data do leilão pela Tabela Prática do TJ/SP.

ÔNUS: Consta conforme Av. 13, a penhora exequenda.

DÉBITOS DE IPTU: Débitos fiscais (IPTU e taxas) que já constam em Dívida Ativa, referentes a Exercícios Anteriores: R\$ 10.335,62 até 16.07.2026. Débitos fiscais (IPTU e taxas) referentes ao Exercício de 2026: R\$ 2.051,68 até 16.07.2026.

VALOR DO DÉBITO EXEQUENDO: R\$ 23.069,41 até 22.05.2026.(fls. 277/279)

DÉBITOS: O Arrematante arcará com os débitos pendentes que recaiam sobre o bem, exceto os decorrentes de débitos fiscais e tributários conforme artigo 130, “caput” e parágrafo único, do CTN, os quais ficam sub-rogados no preço da arrematação, bem como eventuais débitos de condomínio (que possuem natureza “propter rem”), os quais ficam sub-rogados no preço da arrematação (art. 908, §1º, NCPC).

DO DIREITO DE PREFERÊNCIA: Nos termos do art. 843, §1º do CPC, é reservado ao coproprietário, ou ao cônjuge não executado, o exercício do direito de preferência na arrematação do bem em igualdade de condições. Se houver mais de um pretendente, proceder-se-á a licitação entre eles, tendo preferência, em caso de igualdade de ofertas, o cônjuge, o(a) companheiro(a), os descendentes ou os ascendentes, nesta ordem, conforme art. 876, §6º do CPC.

DA ARREMATAÇÃO PELO EXEQUENTE: Se o exequente assim desejar, poderá arrematar os bens levados à hasta pública por conta e em razão de seu crédito, nos termos do art. 892 do CPC. Neste caso, a comissão do leiloeiro fica arbitrada em 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, que deverá ser paga à vista pelo exequente arrematante. Se o exequente arrematar o bem e for o único credor, não estará obrigado a exhibir o preço, mas, se o valor dos bens exceder ao seu crédito, depositará, dentro de 3 (três) dias, a diferença, sob pena de tornar-se sem efeito a arrematação, e, nesse caso, realizar-se-á novo leilão à custa do exequente (art.892, § 1º, do CPC).

PAGAMENTO: O Arrematante deverá depositar no prazo improrrogável de 24 horas o valor do lance vencedor através da guia de depósito judicial do Banco do Brasil gerada através do Portal de Custas que se encontra no site do Tribunal de Justiça, sob pena de se desfazer a arrematação.

PROPOSTA DE PAGAMENTO PARCELADO: Os interessados poderão apresentar proposta de pagamento parcelado, nos termos do art. 895, §§ 1º e 2º, do Código de Processo Civil, diretamente no site do leiloeiro, observando-se o valor mínimo fixado para a praça correspondente. Será exigido sinal não inferior a 25% (vinte e cinco por cento) do valor da proposta, podendo o saldo remanescente ser parcelado em até 30 (trinta) meses, mediante correção monetária pelo índice indicado na proposta. Havendo mais de uma proposta parcelada, prevalecerá a de maior valor e, em caso de igualdade, a de menor número de parcelas. A apresentação da proposta não suspende o leilão (art. 895, § 6º, CPC), prevalecendo sempre o pagamento à vista sobre o parcelado, ainda que este seja mais vantajoso (art. 895, § 7º, CPC). Em caso de inadimplemento, aplicar-se-ão ao arrematante as penalidades previstas nos §§ 4º e 5º do art. 895 do CPC.

DO PAGAMENTO DA PROPOSTA PARCELADA: Inexistindo lance à vista vencedor, será considerada a proposta parcelada de maior valor e menor número de parcelas, desde que preenchidos todos os requisitos legais e não contenha qualquer condição ou ressalva. Nessa hipótese, será lavrado o Auto de Arrematação, com as assinaturas do Leiloeiro Oficial e do arrematante, ficando o aperfeiçoamento da arrematação sujeito à apreciação do MM. Juízo. O pagamento integral da entrada, correspondente a no mínimo 25% (vinte e cinco por cento) do valor da proposta, deverá ser efetuado em parcela única, no prazo improrrogável de 24 (vinte e quatro) horas contadas do encerramento do leilão. Caberá ao arrematante a emissão das guias referentes às parcelas vincendas e a juntada dos respectivos comprovantes de pagamento aos autos do processo.

COMISSÃO DO LEILOEIRO: A comissão do leiloeiro será de 5% (cinco por cento) sobre o valor de arrematação, a ser paga pelo Arrematante, no prazo de até 24 horas após o leilão através de depósito bancário na conta indicada pelo leiloeiro. 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 e, deduzidas as despesas incorridas.

LANCES: O presente Leilão será efetuado na modalidade “ON-LINE”, sendo que os lances deverão ser fornecidos através de sistema eletrônico do gestor www.grupoarremateleiloes.com.br e imediatamente divulgados on-line, de modo a viabilizar a preservação do tempo real das ofertas. Não será admitido sistema no qual os lances sejam remetidos por e-mail e posteriormente registrados no site do gestor, assim como qualquer outra forma de intervenção humana na coleta e no registro dos lances. Sobrevindo lance a menos de três minutos para o encerramento do horário do leilão acima referido, o sistema prorrogará automaticamente e sucessivamente por mais três minutos, a cada novo lance, dando-se igualdade de condições aos licitantes, fechando-se após 3 minutos em que não sobrevier nenhum lance após o último ofertado.

ACORDO: Caso haja desistência do leilão, ou acordo extrajudicial antes da realização do leilão, a parte devedora arcará com os custos de edital e outros referentes à divulgação desde que devidamente comprovados pela empresa gestora. Caso ocorra depois de iniciado o leilão, além dos custos, arcará a parte devedora com 2,5% (dois e meio por cento), sobre o valor da avaliação do bem, conforme as alterações do Provimento CSM 2319/15 e Resolução 236/2016. Na hipótese de acordo ou remição após a realização da alienação, o

leiloeiro e o corretor público farão jus à comissão prevista no caput, conforme previsto no art. 7º, § 3º, da Resolução 236/2016 do CNJ.

INTIMAÇÃO: Por qualquer motivo caso a intimação pessoal do (s) executado (s) e demais interessados não se realizar por meio de seus advogados ou pelo endereço constante nos autos, serão intimados através do próprio edital de leilão nos termos do art. 889, I, parágrafo único do CPC – intimação do executado (a) (os).

IMISSÃO NA POSSE: Comprovado o pagamento do lance à vista ou pago o sinal e prestada a garantia, se parcelado, bem como da comissão, o Leiloeiro lavrará o Auto de Arrematação e encaminhará ao processo, ocasião em que se encerra a relação e obrigações entre Arrematante e Leiloeiro. O arrematante providenciará perante o Juízo competente a imissão na posse. Os atos necessários para a expedição da carta de arrematação, registro, ITBI, imissão na posse e demais providências serão de responsabilidade do arrematante (Art. 901, “caput”, §1º e §2º e Art. 903, ambos do CPC).

DAS PENALIDADES: Decorridos o prazo sem que o arrematante tenha realizado os depósitos, tal informação será encaminhada ao MM Juízo competente para a aplicação das medidas legais cabíveis. O não pagamento do preço da aquisição e/ou da comissão do leiloeiro oficial implicará ao ofertante remissão imposição de multa a ser oportunamente arbitrada pelo MM Juízo expropriatório e/ou das outras penalidades previstas pelo artigo 897 do NCPC, com a aplicação para o adquirente remissão do previsto pelos artigos 335 e 358 do Código Penal.

CONDUTOR DO LEILÃO: o Leilão será conduzido pelo Leiloeiro Oficial Sr. Fernando Cabeças Barbosa, matriculado na Junta Comercial do Estado de São Paulo – **JUCESP** sob o nº 833.

PUBLICAÇÃO DO EDITAL: O edital será publicado na rede mundial de computadores, no sítio do gestor www.grupoarremateleiloes.com.br e na plataforma PUBLICJUD – Publicação e Consulta de Editais de Leilões Judiciais, em conformidade com o disposto no art. 887, § 2º, do Código de Processo Civil.

FALE CONOSCO: Pela central de atendimento no Whatsapp (11) 91353-4142 e/ou e-mail: contato@grupoarremateleiloes.com.br.

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. “Despesas gerais relativas à desmontagem, transporte e transferência patrimonial do bem arrematado, baixa de gravames e imissão na posse serão de responsabilidade do arrematante, junto ao MM. Juízo da causa.”

Dos autos não consta recurso ou causa pendente de julgamento. Assim, pelo presente edital ficam os executados supracitados e demais interessados intimados da designação supra, caso não localizados para intimação pessoal. Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei. São Paulo, 16 de julho de 2026.

Rodrigo Garcia Martinez

Juiz De Direito