FELIPE FRAZÃO
Leiloeiro

Mobile: (13) 98115-0425
Avenida Washington Luís, 437, Cj. 12C, Boqueirão, Santos - SP
E-mail: felipefrazaoleiloeiro@gmail.com

EDITAL DE LEILÃO PÚBLICO JUDICIAL DIGITAL DA 9ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE SANTOS DO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Processo: 1005223-89.2014.8.26.0562 - Cumprimento de sentença - Locação de Imovel
Exequente: Adão Augusto Martins Soares
Executado(a): Aparecida das Graças de Souza, Dulcineia Santos Souza - CPF nº 345.199.805-00, representada por Carlos Roberto Souza dos Santos - CPF nº 578.655.665-49
Interessados: Prefeitura Municipal de São Vicente; Processo nº 1005769-26.2015.8.26.0590; Processo nº 1002210-61.2015.8.26.0590, Processo nº 1007144-49.2015.8.26.0562.

A **Dra. Rejane Rodrigues Lage, MM. Juiz(a) de Direito da 9ª Vara Cível do Foro da Comarca de Santos/SP**, com fulcro no artigo 884 e seguintes do Código de Processo Civil, faz saber a todos os que virem este edital, ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, especialmente os executados e demais interessados, que por meio do sistema eletrônico de gestão de leilões online, o leiloeiro **FELIPE FRAZÃO (CARLOS FELIPE AUGUSTO SANTOS FRAZAO PEREIRA BORGES)** devidamente inscrito no registro da Junta Comercial do Estado de São Paulo – **JUCESP sob n° 855,** levará a praça para venda e arrematação o(s) bem(ns) objeto da presente hasta pública.

SOBRE O LEILÃO: Os lances serão captados **EXCLUSIVAMENTE POR MEIO ELETRÔNICO**, através do portal www.felipefrazao.com.br onde os interessados deverão se cadastrar para que, após aprovado o cadastro, possam participar do leilão.

CONDIÇÕES DO LEILÃO: O leilão terá o início da 1ª Praça que terá duração de 3 (três) dias onde o bem poderá ser vendido por valor igual ou superior ao valor da avaliação. Não havendo lances, seguir-se-á, sem interrupção, à 2º Praça que se estenderá em aberto para captação de lances, e terá como lance mínimo inicial o correspondente a **60%** do valor da avaliação atualizada; sendo vendido o bem pelo maior lance ofertado. Horários de início e término das praças de leilão segundo horário oficial de Brasília.

DATAS E VALORES:
1ª PRAÇA: Das 11:00 horas do dia **09/11/2026** até as 11:00 horas do dia **12/11/2026;**
Valor Inicial: R$605.748,58 (seiscentos e cinco mil, setecentos e quarenta e oito reais e cinquenta e oito centavos)

2ª PRAÇA: Imediatamente após o encerramento da 1ª Praça, até o dia **03/12/2026** com encerramento às 11:00 horas, podendo ser prolongado até que cessem os lances.
Valor Inicial: R$363.449,15 (trezentos e sessenta e três mil, quatrocentos e quarenta e nove reais e quinze centavos)

Mobile: (13) 98115-0425
Avenida Washington Luís, 437, Cj. 12C, Boqueirão, Santos - SP
E-mail: felipefrazaoleiloeiro@gmail.com

CONDIÇÕES DE VENDA: O bem será vendido no estado de conservação em que se encontra, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas.

DESCRIÇÃO DO BEM: A PROPRIEDADE SOBRE O APARTAMENTO sob nº 02, localizado no pavimento superior do prédio situado na Rua General Canrobert Pereira da Costa, nº 254, nesta cidade e comarca de São Vicente, a área útil de 82,78m², área de garagem de 12,50m², área comum de 21,49m² e área total construída de 116,770m², correspondendo-lhe uma fração ideal no terreno e nas demais coisas comuns de 36,16% do todo. É de seu uso exclusivo, uma vaga de garagem localizada no pavimento térreo, medindo 2,50 metros de frente por 5,00 metros da frente de quem da área de circulação do condomínio, fronteiriça à área de lazer que dá para o prédio nº 6, da rua Osias Isidoro dos Santos, olha para a vaga de garagem, com a própria área de circulação do condomínio, do lado direito e na mesma posição de observação com a área de circulação de condomínio, do lado esquerdo com a garagem de uso exclusivo do apartamento 1 e nos fundos com área de recuo do prédio. Matrícula nº 132.089 do CRI de São Vicente. Contribuinte nº 31-00270-2002-00254-004. Imóvel ocupado.

LOCALIZAÇÃO DO BEM: Rua Canrobert Pereira da Costa, nº 254, Catiapoa, São Vicente - SP, CEP 11390-370 - Localização pelo google maps

AVALIAÇÃO DO BEM: O bem penhorado nos autos possui valor de avaliação de **R$605.748,58 (seiscentos e cinco mil, setecentos e quarenta e oito reais e cinquenta e oito centavos), atualizado para** Outubro de 2026, com base no **índice de atualização monetária do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.**

ÔNUS: Consta na matrícula do imóvel: Av. 6. Penhora deferida nos autos do processo nº 1005769-26.2015.8.26.0590 pela 5ª Vara Cível de São Vicente. Av. 7 - Penhora deferida nos autos do processo nº 1002210-61.2015.8.26.0590 pela 3ª Vara Cível de São Vicente. Av. 8 - Penhora deferida nos autos do processo nº 1007144-49.2015.8.26.0562 pela 10ª Vara Cível de Santos.

DÉBITOS DESTA AÇÃO: O débito exequendo totaliza **o valor de R$92.719,32, até março de 2026**, que deverá ser atualizado até a data da arrematação, cabendo ao exequente apresentá-lo nos autos.

DEMAIS DÉBITOS: Não constam débitos fiscais para o cadastro informado.

DOS DÉBITOS: Os débitos que recaiam sobre o bem, inclusive os fiscais e tributários, ficam sub-rogados no preço da arrematação (NCPC, art. 908, §1º e art. 130 do CTN) e os

Mobile: (13) 98115-0425
Avenida Washington Luís, 437, Cj. 12C, Boqueirão, Santos - SP
E-mail: felipefrazaoleiloeiro@gmail.com

excedentes anteriores à arrematação não serão de responsabilidade do arrematante conforme Tese nº 1.134 do STJ. Com relação aos débitos condominiais, caso sejam superiores ao preço de arrematação, não serão de responsabilidade do arrematante.

COPROPRIETÁRIOS: Caso se trate de penhora de cota-parte, o bem indivisível será leiloado integralmente, devendo, entre outros, ser intimado o coproprietário. **Nesse caso, não serão aceitos lances que não sejam capazes de garantir ao coproprietário o correspondente à sua cota-parte, calculado sobre o valor da avaliação**, bem como ao menos amortização substancial da dívida em execução. Se for o caso, o lance será previamente submetido à apreciação do juízo, com base no art. 843 do CPC.

PAGAMENTOS: O arrematante deverá efetuar os pagamentos do preço do bem arrematado e da comissão de **5%** sobre o preço a título de comissão ao leiloeiro,em até 24 horas após o encerramento da praça através de guia de depósito judicial, ambas emitidas e enviadas ao e-mail cadastrado. A comissão devida não está inclusa no valor do lance e não será devolvida, salvo determinação judicial.

PARCELAMENTO: Os interessados em adquirir o bem à prestações, deverão encaminhar a **proposta para o e-mail felipefrazaoleiloeiro@gmail.com** que deverá conter a qualificação, dados e documentos pessoais, condições e forma de pagamento, e deverá fazê-la **antes do início da 1ª Praça**, se a proposta for igual ou superior que o valor da avaliação, ou **antes do início da 2ª Praça**, se proposta for por valor não inferior a **60%** do valor de avaliação atualizado ou **80%** do valor de avaliação atualizado, caso se trate de imóvel de incapaz. A proposta deverá conter no mínimo entrada de **25% do lance à vista e saldo em até 30 (trinta) parcelas mensais**, onde serão corrigidas mensalmente pela tabela prática do TJSP, e no caso de atraso no pagamento incidirá multa de 10% sobre a soma da parcela inadimplida com as parcelas vincendas, conforme previsto no artigo 22, parágrafo único, da Resolução nº 236 da CNJ, sem prejuízo do disposto no art. 891 e 895 do CPC. **A proposta de pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parceladas (Art. 895, CPC/15).**

DA ARREMATAÇÃO PELO CRÉDITO – O Exequente, desde que único credor, poderá participar das praças em igualdade de condições com os demais licitantes, até o limite do valor atualizado do crédito, ficando responsável pelo pagamento integral da comissão devida.

PENHORAS E DEMAIS ÔNUS: Por se tratar de forma de aquisição originária, penhoras, arrestos, indisponibilidades e hipotecas (com fulcro no art. 1.499 do CC) que gravam a matrícula serão baixados/cancelados pelo M.M. Juízo que as determinou, através de expedição de comunicações a requerimento do arrematante logo que comprovada a

Mobile: (13) 98115-0425
Avenida Washington Luís, 437, Cj. 12C, Boqueirão, Santos - SP
E-mail: felipefrazaoleiloeiro@gmail.com

notificação dos órgãos e Juízos que expediram tais ônus, conforme disposto no artigo Art. 889 do CPC.

ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA E DIREITOS: Na existência de **alienação fiduciária** e aquisição de **direitos**, a arrematação não será registrada e o arrematante deverá observar a existência de contrato vigente ao qual estará vinculado. Na arrematação de direitos não se transmite a propriedade, mas sim os direitos aquisitivos e possessórios existentes.

DESOCUPAÇÃO: A desocupação do imóvel será realizada mediante expedição de Mandado de Imissão na Posse que será expedido pelo M.M. Juízo Comitente, após o recolhimento das custas pelo arrematante, que será depositário dos bens porventura deixados no imóvel, caso o mesmo esteja ocupado. Caso se trate de nua propriedade, a desocupação não ocorrerá até o término do usufruto.

FALTA DE PAGAMENTO: A falta de pagamento dentro do prazo estipulado configurará desistência por parte do arrematante, ficando este impedido de participar de novos leilões judiciais (artigo 897 do CPC), bem como, constituirá dívida em favor da gestora judicial pela comissão no valor de 5%, sem prejuízo das demais sanções previstas no CPC e CP.

AUTO DE ARREMATAÇÃO: Assinado o auto pelo juiz, pelo arrematante e pelo leiloeiro, a arrematação será considerada perfeita, acabada e irretratável, ainda que venham a ser julgados procedentes os embargos do executado ou a ação autônoma de que trata o § 4º deste artigo, assegurada a possibilidade de reparação pelos prejuízos sofridos (Art. 903, CPC/15).

Presumem-se intimadas as partes por este edital, quando não se realizar efetivamente no endereço constante dos autos, de acordo com o art. 274, § único, do CPC. Nos termos do Art. 889, § único, CPC o(s) executado(s) terá (ão) ciência do dia, hora e meio de realização dos leilões, através dos correios ou por Oficial de Justiça ou por meio deste presente EDITAL. E, para que produza seus fins efeito de direito, será o presente edital, por extrato, afixado no átrio fórum no local de costume.

Santos, 08 de outubro de 2026.

Dra. Rejane Rodrigues Lage
Juíza de Direito