**EDITAL DE LEILÃO**

O Douto Juízo da 4ª Vara Cível da Comarca de Santos/SP, faz saber a todos quanto possam interessar que, nos termos estabelecidos neste edital, será realizado leilão público, na modalidade eletrônica, pelo Leiloeiro Oficial Erick Soares Teles, JUCESP nº 1.197, através do site www.positivoleiloes.com.br.

| | |
|---|---|
| **PROCESSO:** | 0017975-27.2025.8.26.0562 - Cumprimento de Sentença. |
| **EXEQUENTE:** | **IVANY CASTANHA AMENDOLA** - CPF 263.280.908-89. |
| **EXECUTADO:** | **IEDA CASTANHA AMENDOLA** - CPF 270.636.038-09. |
| **INTERESSADOS:** | **PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTOS** - CNPJ 58.200.015/0001-83;<br>**PROCESSO Nº 0075131-55.2012.8.26.0100** - 8ª Vara da Família e das Sucessões do Foro Central da Comarca de São Paulo;<br>**PROCESSO Nº 1025297-18.2024.8.26.0562** - 1ª Vara Cível da Comarca de Santos/SP |
| **1º LEILÃO:** | início em **07/12/2026,** às **10h30min,** e término em **10/12/2026**, às **11h00min**; |
| **LANCE INICIAL:** | **100% (cem por cento)** do valor da avaliação. Não havendo lance, seguirá sem interrupção para o: |
| **2º LEILÃO:** | com término em **16/12/2026**, a partir das **11h00min**; |
| **LANCE MÍNIMO:** | **50% (cinquenta por cento)** do valor atualizado da avaliação. |

**DESCRIÇÃO DO BEM:** **O APARTAMENTO SOB NÚMERO 92, LOCALIZADO NO 8º ANDAR DO CONDOMÍNIO EDIFÍCIO DILMA**, à Rua Nascimento número 21, contendo hall de circulação interno, living, dois dormitórios, banheiro, cozinha, área de serviço com tanque e W.C. de empregada, com a área útil de 70,12 metros quadrados, área comum de 19,71 metros quadrados e total de 89,83 metros quadrados, confrontando na frente com a área fronteira à Rua Nascimento, de um lado com o hall de circulação, o apartamento número 91 e escadaria de outro lado com área livre e área de iluminação e nos fundos com a escadaria e o apartamento número 94, cabendo-lhe no terreno e demais coisas de uso comum, uma parte ideal correspondente a 14,92 metros quadrados do todo que mede 15,00 metros de frente para uma faixa de terreno que será doada à Prefeitura, para alargamento da Rua Nascimento, por 33,00 metros da frente aos fundos, confrontando de um lado com quem de direito, de outro com Carmelita Nascimento Gabos e nos fundos com herdeiros do Cel. Francisco Schimidt. Cadastrado na Prefeitura Municipal de Santos, sob n° 77.002.008.030. **TRANSCRIÇÃO Nº** 53.847, anterior nº 53.410, do 2º Registro de Imóveis de Santos/SP.

**LOCALIZAÇÃO:** Rua Nascimento, nº 21, apartamento 92, 8º andar, Condomínio Edifício Dilma, Embaré, Santos/SP, CEP 11040-170.

**ÔNUS:** Penhora no rosto dos autos oriunda da Ação de Inventário nº 0075131-55.2012.8.26.0100, com solicitação de transferência de valores (Evento 50). Consta à margem da Transcrição nº 53.847 do 2º Oficial de Registro de Imóveis de Santos/SP a **AV.1 – INFORMAÇÃO/NOTÍCIA**, averbada em 08/07/2025, referente à existência da Ação de Execução de Título Extrajudicial nº 1025297-18.2024.8.26.0562, em trâmite perante a 1ª Vara Cível da Comarca de Santos/SP, proposta pelo Condomínio Edifício Dilma em face de Ieda Castanha Amendola (Yeda Castanha Amendola), na qual foi determinada a penhora dos direitos pertencentes a Yeda Castanha Amendola e outros sobre o imóvel, tendo sido a averbação realizada em razão da inexistência de registro de propriedade em nome da referida pessoa, para ciência de terceiros.

**DÉBITOS TRIBUTÁRIOS:** Conforme consulta realizada no site da Prefeitura Municipal de Santos/SP, constam débitos de IPTU inscritos em Dívida Ativa, referentes aos exercícios de 2019 a 2025, no valor total

de **R$9.869,29 (nove mil, oitocentos e sessenta e nove reais e vinte e nove centavos)**, bem como débitos relativos ao exercício de 2026, no valor de **R$1.134,61 (mil, cento e trinta e quatro reais e sessenta e um centavos)**, totalizando **R$11.003,90 (onze mil, três reais e noventa centavos)**, em novembro/2026.

**VALOR DE AVALIAÇÃO:** R$412.701,06 (quatrocentos e doze mil, setecentos e um reais e seis centavos), em agosto/2024, que atualizado, corresponde à **R$457.003,18 (quatrocentos e cinquenta e sete mil, três reais e dezoito centavos)**, para novembro/2026.

**DÉBITO DA DEMANDA:** R$28.622,06 (vinte e oito mil, seiscentos e vinte e dois reais e seis centavos), atualizado até 30/06/2026, conforme decisão homologatória proferida no Evento 61 dos autos, sem prejuízo de posterior atualização.

**DO DIREITO DE PREFERÊNCIA**: Fica assegurado à Executada e coproprietária **IEDA CASTANHA AMENDOLA** o direito de preferência na arrematação do imóvel, em igualdade de condições com o maior lance ofertado, conforme determinado na decisão do Evento 94 dos autos. O referido direito deverá ser exercido no prazo de **24 (vinte e quatro) horas, contadas do encerramento do leilão**, mediante comunicação expressa a este Leiloeiro, por meio do endereço eletrônico **contato@positivoleiloes.com.br**. Em caso de exercício do direito de preferência, a Executada deverá proceder imediatamente ao pagamento integral do valor correspondente ao lance vencedor, bem como da comissão deste Leiloeiro, fixada em 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, encaminhando os respectivos comprovantes de pagamento, considerando a proximidade do encerramento do certame com o recesso forense e a necessidade de viabilizar a regular conclusão dos atos de alienação. **Decorrido o prazo de 24 (vinte e quatro) horas sem manifestação da Executada, considerar-se-á não exercido o direito de preferência, prevalecendo o maior lance ofertado por terceiro licitante, que será considerado vencedor do certame, devendo este proceder imediatamente ao pagamento integral do valor da arrematação, bem como da comissão deste Leiloeiro, fixada em 5% (cinco por cento) sobre o valor do lance vencedor**, encaminhando os respectivos comprovantes de pagamento, os quais serão posteriormente juntado aos autos para a apreciação e eventual homologação deste MM. Juízo.

**I - CONDIÇÕES GERAIS:** o leilão será conduzido pelo Leiloeiro Oficial ERICK SOARES TELES, inscrito na JUCESP sob nº 1.197, com escritório profissional à Calçada das Acácias, nº 82, 1º andar, Centro Comercial Alphaville, Barueri/SP – CEP 06453-054, e-mail contato@positivoleiloes.com.br, telefone (11) 91112-4855, realizado exclusivamente de forma ELETRÔNICA por meio do site Positivo Leilões, endereço eletrônico www.positivoleiloes.com.br.

Compete aos interessados em participar do leilão: a) cadastrar previamente no site; b) solicitar habilitação até 24h antes da data prevista para o encerramento de cada leilão; c) ler atentamente o edital de leilão e documentos disponibilizados no site; d) ao arrematante, enviar o comprovante de pagamento ao leiloeiro no prazo improrrogável de um dia útil ao e-mail contato@positivoleiloes.com.br ou outro indicado pelo leiloeiro; e) assegurar que possui os requisitos de estrutura para participar do leilão via internet (conexão, equipamento, etc)[1]; f) analisar detalhadamente os lotes, documentos e informações do leilão, inclusive visitando o(s) bem(ns), quando disponível, mediante prévio agendamento e atentar-se a todas as regras previstas neste edital de leilão e regras de utilização da plataforma de leilão, que serão aceitas no momento do cadastro e estão disponíveis para consulta clicando AQUI; g) O cadastramento e participação no leilão implicará na aceitação da integralidade das disposições previstas na Resolução CNJ nº 236/2016[2], assim como das demais condições estipuladas neste edital.

**II - DÉBITOS, ÔNUS E HIPOTECA:** eventuais débitos que recaiam sobre o bem, anteriores à arrematação, seja de natureza tributária (IPTU ou ITR) ou *propter rem* (condomínio), serão sub-rogados no valor da arrematação. Eventuais penhoras e hipotecas serão extintas com a arrematação, ficando o arrematante

[1] Consulte os requisitos de sistema indicados no site www.positivoleiloes.com.br.
[2] Res. CNJ nº 236/2016 disponível pelo link https://juslaboris.tst.jus.br/bitstream/handle/20.500.12178/91243/2016_res0236_cnj.pdf?sequence=1&isAllowed=y

livre de qualquer obrigação com esses credores. O bem será vendido no estado de conservação em que se encontra, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições antes do encerramento do certame. Correrão por conta do arrematante as despesas e os custos relativos à transferência patrimonial do bem arrematado. **CONSIDERAÇÕES DO JUÍZO:**
**1)** Os débitos privados incidentes sobre o bem, anteriores à Arrematação, ficarão sub-rogados no preço pago pelo Arrematante; **2)** No tocante aos débitos tributários, será observado o decidido pelo Superior Tribunal de Justiça no Tema n. 1134 – Responsabilidade – Arrematante –Débitos – Anteriores, com a seguinte tese: "*Diante do disposto no art. 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional, é inválida a previsão em edital de leilão atribuindo responsabilidade ao arrematante pelos débitos tributários que já incidiam sobre o imóvel na data de sua alienação*."; **3)** A existência ou não de quaisquer débitos a incidir sobre o imóvel e seus respectivos valores na data do Edital; **4)** A Arrematação constitui ato originário da aquisição da propriedade; **5)** Nos casos de bem indivisível, em que houver a figura do coproprietário, será observado o disposto no artigo 843 e seus parágrafos do Código de Processo Civil; **6)** Não serão aceitas propostas de pagamento parcelado se houver penhora no rosto dos autos ou habilitações de crédito, devendo a informação sobre a existência ou não constar do Edital, no mais, observado o Artigo 895, do CPC. - Os aluguéis vencidos após 30/06/2026 e os que se vencerem no curso do processo, enquanto subsistente a obrigação estabelecida no título, deverão ser considerados na atualização do crédito, mediante apresentação de memória discriminada pela exequente (Evento 94). **DÉBITOS CONDOMINIAIS:** Conforme demonstrativo apresentado pela administradora do Condomínio Edifício Dilma, juntado no Evento 47 dos autos, constavam débitos condominiais no importe de R$7.143,50 (sete mil, cento e quarenta e três reais e cinquenta centavos), conforme informação datada de 14/04/2026, não tendo sido identificada nos autos certidão atualizada acerca do saldo atualmente devido. Nos termos das decisões proferidas nos Eventos 61 e 94, os débitos condominiais anteriores à arrematação ficarão sub-rogados no preço da alienação, devendo ser considerados por ocasião da distribuição do produto da venda, mediante apuração dos valores efetivamente devidos e observadas as determinações deste MM. Juízo.

**III - PAGAMENTO:** O pagamento deverá ser À VISTA, a ser pago no prazo de 24 horas da arrematação. Após a arrematação, o leiloeiro encaminhará a referida guia ao e-mail de cadastro do arrematante. Caberá ao arrematante conferir atentamente os dados na guia de pagamento, sendo facultado ao próprio arrematante emiti-la diretamente no Portal de Custas do Tribunal de Justiça de São Paulo, através do link: https://portaldecustas.tjsp.jus.br/portaltjsp/login.jsp.

**IV - COMISSÃO:** a comissão do leiloeiro será de 5% (cinco por cento) do valor da arrematação, não está incluída no valor do lance. O pagamento será feito através de transferência bancária em favor do Leiloeiro ou outro meio por ele indicado e os comprovantes deverão ser imediatamente encaminhados pelo e-mail: contato@positivoleiloes.com.br. Na hipótese de acordo ou remição após a realização da alienação, será devido o pagamento da comissão do leiloeiro a cargo do Executado, salvo convenção diversa entre as partes, nos termos do parágrafo terceiro, do art. 7º, da Res. CNJ 236/2016.

**V - LICITANTE VENCEDOR:** aquele que realizar a maior oferta durante o leilão, nos termos deste edital, é declarado vencedor da disputa, devendo observar rigorosamente o prazo de pagamento e envio dos documentos indicados pelo leiloeiro após a arrematação. Caso não realize e comprove o pagamento da arrematação e comissão do leiloeiro, o licitante será desclassificado, submetido às sanções legais e será chamado sucessivamente o próximo colocado da disputa para realizar o pagamento de sua maior oferta enviada, ficando todos os licitantes vinculados ao eventual cumprimento de seus lances caso seja declarado vencedor em até 3 (três) dias úteis do término do leilão e/ou até o trânsito em julgado da decisão que homologar o lance vencedor. O Arrematante remisso arcará com o pagamento de 20% (vinte por cento) do lance em favor do processo e 5% (cinco por cento) ao Leiloeiro, a título de multa por inadimplência.

**VI - PÓS LEILÃO:** comprovado o pagamento do lance à vista, 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. Após, o Arrematante deverá aguardar a ordem do Juízo para pagar e comprovar

nos autos o Imposto de Transferência de Bem Imóvel - ITBI e da taxa judiciária indicada para, então, expedir a Carta de Arrematação para transmissão do bem ao arrematante e, sendo o caso, o Auto de Imissão na Posse.

**VII - CIENTIFICAÇÃO E PUBLICAÇÃO DO EDITAL:** para fins do disposto no art. 889, incisos I à VIII e parágrafo único, do CPC, ficam cientes da alienação as partes do processo, por seus patronos e representantes legais (quando for o caso), seus respectivos cônjuges, interessados descritos acima ou não, não podendo alegar desconhecimento diante da publicidade deste edital em rede mundial de computadores. Este edital será publicado no sítio eletrônico www.positivoleiloes.com.br, conforme previsto no art. 884, 886 e 887,, do Código de Processo Civil - CPC.

Este certame é regido pelas normas e penas previstas no Código de Processo Civil, Código Penal, Resolução CNJ n° 236/2016, Decreto n° 21.981/1932, Provimento n° 2.614/2021, art. 250 e seguintes das Normas de Serviço da Corregedoria Geral de Justiça do E. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo e demais normas aplicáveis, em especial no que diz respeito à inadimplência, desistência, tentativa de impedir ou atrapalhar o certame e reparação de danos.

Santos, 18 de novembro de 2026

**FREDERICO DOS SANTOS MESSIAS**
Juiz de Direito