FELIPE FRAZÃO
Leiloeiro

Mobile: (13) 98115-0425
Av. Moema 170, Indianópolis CEP 04077-020
E-mail: felipefrazaoleiloeiro@gmail.com

5ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE SÃO VICENTE/SP
EDITAL DE PRAÇA ÚNICA ELETRÔNICA
LEILÃO PÚBLICO DE BEM IMÓVEL PARA CONHECIMENTO DE INTERESSADOS E INTIMAÇÃO DOS EXECUTADOS E QUEM MAIS FOR DE DIREITO

Processo: 1004287-96.2022.8.26.0590 - 5ª Vara Cível da Comarca de São Vicente/SP.
Ação: Execução de Título Extrajudicial - Despesas Condominiais
Exequente(s): Condomínio Edifício Maria Virginia - CNPJ nº 52.265.600/0001-85
Executado(s): Rosa Maria dos Santos - CPF nº 130.544.538-47 e Espólio de Alberto dos Santos Filho - CPF nº 540.732.008-87, representado por seus herdeiros Alberto dos Santos Filho Neto - CPF nº 025.377.608-24, Rosana Cristina dos Santos - CPF nº 052.013.528-80, Andrea Mara dos Santos - CPF nº 261.122.088-30, Claudia Maria dos Santos - CPF nº 130.544.568-62;
Interessados:

- Prefeitura Municipal de São Vicente/SP.

O(A) **Dr(a). Otávio Augusto Teixeira Santos, MM. Juiz(a) de Direito da 5ª Vara Cível do Foro da Comarca de São Vicente/SP**, com fulcro no artigo 884 a 887 do Código de Processo Civil, faz saber a todos os que virem o presente 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) imóvel(is) objeto da presente hasta pública.

Sobre o LEILÃO: Os lances serão captados por MEIO ELETRÔNICO, através do portal www.felipefrazao.com.br, com **1º Leilão que terá início no dia 09/11/2026 às 11:00 horas, e terá encerramento no dia 12/11/2026 às 11:00 horas e terá como lance mínimo inicial o valor de R$189.355,00 (cento e oitenta e nove mil, trezentos e cinquenta e cinco reais),** não havendo lance superior ou igual ao da avaliação, seguir-se-á, sem interrupção, ao **2º Leilão, que se estenderá em aberto para captação de lances e se encerrará em 03/12/2026 às 11:00 horas (ambas no horário de Brasília)**, e terá como lance mínimo inicial o valor de **R$94.677,50 (noventa e quatro mil, seiscentos e setenta e sete reais e cinquenta centavos)** sendo vendido o bem pelo maior lance ofertado, desde que igual ou acima de **50% do valor da avaliação atualizada.** Os interessados deverão cadastrar-se previamente no portal para que participem do leilão eletrônico fornecendo todas as informações solicitadas.

FELIPE FRAZÃO
Leiloeiro

Mobile: (13) 98115-0425
Av. Moema 170, Indianópolis CEP 04077-020
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 para as alienações judiciais eletrônicas.

IMÓVEL: DIREITOS QUE OS EXECUTADOS POSSUEM SOBRE O APARTAMENTO Nº 34 do Edifício Maria Virgínia, sito à Avenida Antônio Emmerich, nº 78, nesta Cidade de São Vicente - SP, com a área total de 63,00m², bem como a parte ideal do terreno de 1/14 avos do seu todo. Transcrição nº 55.071 do Registro de Imóveis de São Vicente/SP da totalidade do condomínio. Inscrição municipal individualizada nº 1400066010201056028. Imóvel ocupado.

LOCALIZAÇÃO DO BEM: Avenida Antônio Emmerich, nº 78, AP 34,Vila Valença, São Vicente/SP - CEP 11390-001 - Localização pelo google maps.

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL: A avaliação do imóvel alcança o montante de R$165.000,00 (cento e sessenta e cinco mil reais) em julho de 2023, de acordo com o laudo de avaliação às fls. 183-188 dos autos. **O referido valor foi atualizado pelo índice de atualização monetária do Tribunal de Justiça do estado de São Paulo, perfazendo o valor de R$189.355,00 (cento e oitenta e nove mil, trezentos e cinquenta e cinco reais),** para o mês de Outubro de 2026.

ÔNUS NA MATRÍCULA DO IMÓVEL: Não possui matrícula, apenas transcrição a qual consta promessa de venda de uma unidade térrea datado de 15/04/1961.

DÉBITOS TRIBUTÁRIOS: Débitos fiscais de IPTU no valor total de **R$7.053,25** inscritos na dívida ativa até fevereiro de 2026.

DÉBITOS DESTA AÇÃO: Débitos condominiais no valor de **R$41.468,70 (quarenta e um mil, quatrocentos e sessenta e oito reais e setenta centavos)** atualizado até abril de 2025, os quais deverão ser atualizados até a arrematação.

DOS DÉBITOS: Conforme Tese 1.134 do STJ, **o arrematante não será responsabilizado pelos débitos tributários anteriores à arrematação**. Os débitos de natureza *propter rem,* tributários e condominiais, serão sub rogados no valor do produto da arrematação, conforme dispõe o art. 130 do Código Tributário Nacional e art. 908 do Código de Processo Civil. Caso o produto da arrematação não seja suficiente para quitação dos débitos condominiais, estes **não serão de responsabilidade do arrematante**. Demais débitos de outras natureza serão de responsabilidade do arrematante.

COPROPRIETÁRIOS: Caso se trate de penhora de cota-parte, o imóvel será leiloado integralmente, devendo, entre outros, ser intimado o coproprietário. **Nesse caso, não serão**

Mobile: (13) 98115-0425
Av. Moema 170, Indianópolis CEP 04077-020
E-mail: felipefrazaoleiloeiro@gmail.com

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, no prazo de 24 horas após o encerramento da praça através de guia de depósito judicial em favor do Juízo responsável e do Gestor, ambas emitidas e enviadas por e-mail pelo Gestor. A comissão devida não está inclusa no valor do lance e não será devolvida, salvo determinação judicial.

PARCELAMENTO: Os interessados poderão ofertar proposta de pagamento parcelada através do sistema: www.felipefrazao.com.br ou encaminhando a proposta pelo e-mail felipefrazaoleiloeiro@gmail.com, e deverá fazê-la: **antes do início da 1ª Praça**, se a proposta não for inferior ao valor da avaliação; **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 ser de pelo menos **30% do lance à vista e o restante parcelado em até 30 (trinta) meses**, onde serão corrigidas mês a mês 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.

PENHORAS E DEMAIS ÔNUS: Com a venda nesta hasta pública, caso haja penhoras, arrestos, indisponibilidades e outros ônus que gravam a matrícula, serão todos baixados/cancelados junto à RGI local, pelo M.M. Juízo que as determinou, através de expedição de comunicações, a requerimento feito pelo arrematante e logo que comprovada a notificação dos órgãos e Juízos que expediram tais ônus, que constará nos autos, visto que notificação será procedido pelo leiloeiro, no prazo estabelecido pelo artigo Art. 889 e seus incisos do CPC.

HIPOTECA: Na existência de hipoteca vinculada ao bem, a mesma será cancelada com a venda, nos termos do artigo 1.499 CC, inciso VI. (Art. 1.499. A hipoteca extingue-se: VI - pela arrematação ou adjudicação). Do mesmo modo, nos termos do disposto no artigo 1.430 do Código Civil (Art. 1.430). Quando, executado o penhor, ou executada a hipoteca, o

Mobile: (13) 98115-0425
Av. Moema 170, Indianópolis CEP 04077-020
E-mail: felipefrazaoleiloeiro@gmail.com

produto não bastar para pagamento da dívida e despesas judiciais, continuará o devedor obrigado pessoalmente pelo restante).

COPROPRIETÁRIOS: Na existência de mais proprietário(s) do(s) bem(ns) penhorado(s), as regras para a venda judicial serão regidas pelo Código de Processo Civil, nos exatos termos do artigo 843 e seguintes.

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.

FALTA DE PAGAMENTO: O não pagamento do preço do bem arrematado e da comissão da gestora judicial no prazo aqui estipulado, configurará desistência por parte do arrematante, ficando este impedido de participar de novos leilões judiciais (artigo 897 do CPC), bem como, obrigado a pagar o valor da comissão devida à gestora judicial no valor de 5%.

DA PUBLICAÇÃO: A publicação deste edital na rede mundial de computadores supre eventual insucesso nas notificações e/ou intimações pessoais dos respectivos patronos, executados e demais interessados, ficando INTIMADOS, caso não sejam localizados. Para que produza seus efeitos de direito será o presente Edital, por extrato, afixado e publicado na forma da Lei.

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.

São Vicente, 21 de outubro de 2026.

Dr. Otávio Augusto Teixeira Santos
Juiz de Direito