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 5ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE SÃO VICENTE DO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Processo: 0000957-06.2025.8.26.0590 - Execução de título extrajudicial
Exequente: Condomínio Edifício Rosa Maria - CNPJ nº 68.020.502/0001-18
Executado(a): Tiago Veloso Tavares - CPF nº 273.099.798-93 e Felipe Veloso Tavares - CPF nº 353.534.158-25
Interessados: Ercília Lima, Natal Samuel de Lima, Nelson Leite Lima, Dulce Lima de Oliveira, Neusa Lima Nakamura e Ednéa Leite Lima, Processo nº 1007122-36.2020.8.26.0361; Processo nº 0042800-37.2008.5.02.0372.

O **Dr. 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 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 **16/11/2026** até as 11:00 horas do dia **19/11/2026;**
Valor Inicial: R$217.996,26 (duzentos e dezessete mil, novecentos e noventa e seis reais e vinte e seis centavos);

2ª PRAÇA: Imediatamente após o encerramento da 1ª Praça, até o dia **10/12/2026** com encerramento às 11:00 horas, podendo ser prolongado até que cessem os lances.
Valor Inicial: R$130.797,76 (cento e trinta mil, setecentos e noventa e sete reais e setenta e seis centavos)

FELIPE FRAZÃO
Leiloeiro

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: OS DIREITOS QUE OS EXECUTADOS POSSUEM SOBRE O APARTAMENTO Nº 104, localizado no 1º pavimento ou pavimento térreo do EDIFÍCIO ROSA MARIA, à Rua Jacob Emerich, nº 228, nesta Comarca de São Vicente, Estado de São Paulo, com a área útil de 54,14m², correspondendo-lhe no terreno e nas áreas de uso comum do citado edifício uma fração ideal equivalente a 36,00m². Contribuinte nº 13.00008.0038.00228.004. Matrícula nº 111.406 do CRI de São Vicente - SP. Imóvel ocupado.

Consta nos autos Contrato de Cessão de Direitos Hereditários devidamente quitado (fls. 200-203) que trata da cessão onerosa do imóvel de propriedade de Ercilia Lima, Natal Samuel de Lima, Rosa Tanaka de Lima, Dulce Leite Lima, Neusa Lima Nakamura, Ednea Leite Lima, Jorge Alfredo Cocconi, Nelson Leite Lima, Maria Claristher de Sousa Lima para a cessionária Maria Helena Veloso. Consta ainda a certidão de óbito de Maria Helena Veloso (fls. 204), cujos herdeiros são os executados destes autos.

LOCALIZAÇÃO DO BEM: Rua Jacob Emerich, nº 228, Centro, São Vicente - SP, CEP 11310-071- Localização pelo google maps

AVALIAÇÃO DO BEM: O bem penhorado nos autos possui valor de avaliação de **R$217.996,26 (duzentos e dezessete mil, novecentos e noventa e seis reais e vinte e seis 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. 10 - Penhora realizada pelo processo nº 0042800-37.2008.5.02.0372. Av. 11 - Penhora realizada pelo processo nº 1007122-36.2020.8.26.0361.

DÉBITOS DESTA AÇÃO: O débito exequendo totaliza **o valor de R$37.621,28, até fevereiro de 2025**, que deverá ser atualizado até a data da arrematação, cabendo ao exequente apresentá-lo nos autos.

DEMAIS DÉBITOS: Débitos fiscais de IPTU no valor total de **R$144.093,92,** atualizado para Outubro de 2026.

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

FELIPE FRAZÃO
Leiloeiro

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

DOS DÉBITOS: Os débitos *propter rem* 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 excedentes anteriores à arrematação não serão de responsabilidade do arrematante conforme Tese nº 1.134 do STJ. Eventual saldo remanescente não absorvido pelo produto da alienação **não será exigido do arrematante,** prosseguindo a execução em face dos executados.

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

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

matrícula serão baixados/cancelados pelo M.M. Juízo que as determinou, através de expedição de comunicações a requerimento do arrematante logo que comprovada a 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.

São Vicente, 21 de outubro de 2026.

Dr. Otávio Augusto Teixeira Santos
Juiz(a) de Direito