
5ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE SÃO VICENTE/SP
EDITAL DE 1ª E 2ª PRAÇA ELETRÔNICA
LEILÃO PÚBLICO DE BEM IMÓVEL PARA CONHECIMENTO DE INTERESSADOS E
INTIMAÇÃO DOS EXECUTADOS E QUEM MAIS FOR DE DIREITO

Processo: 1009390-79.2025.8.26.0590

Ação: Execução de Título Extrajudicial

Exequente: Condomínio Edifício Vitoria Regia - CNPJ nº 52.254.752/0001-82

Executado(a): Rubens Fregni - CPF nº 220.440.198-68 e Maria Aparecida Botelho Fregni

Interessados: Prefeitura Municipal de São Vicente

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 nº 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 2ª 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 **19/10/2026** até as 11:00 horas do dia **22/10/2026**;

Valor Inicial: R\$160.096,00 (cento e sessenta mil e noventa e seis reais)

2ª PRAÇA: Imediatamente após o encerramento da 1ª Praça, até o dia **12/11/2026** com encerramento às 11:00 horas, podendo ser prolongado até que cessem os lances.

Valor Inicial: R\$96.057,60 (noventa e seis mil e cinquenta e sete reais e sessenta centavos)

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 Nº 102, localizado no 1º ou 2º pavimento do EDIFÍCIO VITÓRIA REGIA, situado à Av. Presidente Getúlio Vargas, nº 200, nesta cidade, com a área construída de 36,82m², sendo 30,88m² de área útil exclusiva e 5,95m² de área comum, bem como uma fração ideal do terreno correspondente a 0,69892%. Matrícula nº 115.676 do CRI de São Vicente. Cadastro imobiliário nº 13.00724.0097.00200.003. Imóvel ocupado.

LOCALIZAÇÃO DO BEM: Av. Presidente Getúlio Vargas, nº 200, Morro das Barbosas, São Vicente - SP - [Localização pelo google maps](#)

AVALIAÇÃO DO BEM: O bem penhorado nos autos possui valor de avaliação de **R\$160.096,00 (cento e sessenta mil e noventa e seis reais)**, atualizado para agosto de 2026, com base no índice de atualização monetária do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.

ÔNUS REGISTRALIS: Consta na matrícula do imóvel: Av. 2 - Penhora exequenda.

DÉBITOS TRIBUTÁRIOS: Não constam débitos fiscais inscritos em dívida ativa, apenas parcelas de IPTU referente ao presente exercício.

DÉBITOS DESTA AÇÃO: O débito exequendo totaliza o valor de **R\$4.761,24, até julho de 2025**, que deverá ser atualizado até a data da arrematação, cabendo ao exequente apresentá-lo nos autos.

DOS DÉBITOS: Os débitos pendentes que recaiam sobre o bem, inclusive os decorrentes de débitos fiscais e tributários conforme o art. 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional, ficarão sub-rogados no preço da arrematação (NCPC, art. 908, §1º). Débitos tributários anteriores à arrematação não serão de responsabilidade do arrematante conforme Tese nº 1.134 do STJ. E, com relação aos débitos condominiais, em havendo saldo devedor remanescente, estes não serão de responsabilidade do arrematante.

COPROPRIETÁRIOS: Caso se trate de penhora de cota-parte, o bem indivisível será leiloadado 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 [**felipefrazaoileiro@gmail.com**](mailto:felipefrazaoileiro@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 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 ARREMATACÃO: 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, 22 de setembro de 2026.

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