

8ª Vara Cível do Foro da Comarca de Santos/SP

Edital de Leilão Eletrônico e Intimação da Executada **Maria Teresa Ribeiro Augusto** (CPF 064.763.438-40), bem como do coproprietário **Espólio de Edelsio Augusto** (CPF 301.496.228-72), nos autos da **Ação de cobrança** em fase de **Cumprimento de sentença** requerida por **Praiamar Administração de Imóveis Ltda.** Processo nº **0038988-49.2006.8.26.0562**.

O Dr. **Andre Diegues da Silva Ferreira**, Juiz de Direito da 8ª Vara Cível do Foro da Comarca de Santos/SP, na forma da Lei. Faz Saber, aos que o presente Edital vir ou dele conhecimento tiverem e interessar possa que foi designada a venda do bem descrito abaixo, de acordo com as regras expostas a seguir:

Do Leilão – O 1º Leilão terá início no dia **12/09/25**, às **15h00** e se encerrará no dia **15/09/25** às **15h00**. Não havendo lance igual ou superior à importância da avaliação no período do 1º Leilão, o 2º Leilão seguir-se-á sem interrupção, iniciando-se no dia **15/09/25**, às **15h01** e se encerrará no dia **06/10/25**, às **15h00**, do horário de Brasília/DF.

Do Condutor do Leilão – O leilão será conduzido pela Leiloeira Oficial Sra. Mariangela Bellissimo Uebara, matriculada na JUCESP sob nº 893, e será realizado por meio eletrônico através da empresa DESTAK LEILÕES no site www.destakleiloes.com.br.

Do Valor – No 1ª Leilão o valor mínimo para a venda do bem apregoado será o valor atualizado da avaliação judicial. No 2ª Leilão o valor para a venda corresponderá a no mínimo 50% (cinquenta por cento) do valor atualizado da avaliação judicial, conforme o art. 891, § único do CPC.

Do Pagamento do lance ofertado (à vista e parcelado) – O pagamento deverá ser feito à vista, em até 24 horas após o término do leilão, ou através de proposta de parcelamento, de acordo com o artigo 895 do CPC, ressaltando que conforme o § 7º do mesmo dispositivo, prevalecerá o lance à vista. A proposta de parcelamento deverá ser realizada considerando entrada mínima de 25% do valor do lance, e o saldo remanescente em até 30 parcelas indicando o prazo, a modalidade, o indexador de correção monetária e as condições de pagamento do saldo.

Da Comissão – A comissão devida ao leiloeiro será paga à vista pelo arrematante no valor de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, não se incluindo no valor do lance, conforme artigo 7º da Resolução 236/2016 do Conselho Nacional de Justiça.

Dos Lances – Os lances deverão ser ofertados pela rede internet, através do site www.destakleiloes.com.br. Os lances ofertados são irrevogáveis e irretroatáveis. O usuário é o responsável pelas ofertas efetuadas em seu nome e nenhum lance ou proposta poderão ser anulados e/ou cancelados em hipótese alguma.

Venda Direta - Na ocasião em que o leilão não tenha recebido lance dentro do prazo pré-estipulado neste edital, por isonomia, economia e celeridade processual, ficam desde já autorizados a Leiloeira a promover venda direta dos bens aqui colacionados pelo prazo de até 90 dias através de Alienação Particular, conforme art. 879 do CPC e Provimento CSM nº

1496/2008, devendo estar o arrematante devidamente cadastrado e habilitado no site da Destak Leilões, ofertando seu lance no próprio site, desde que respeitando as regras já estipuladas neste edital. Em caso de propostas com qualquer diferenciação das regras aqui determinadas, estas deverão estar condicionadas à apreciação e aceitação do MM. Juízo.

Da Desistência – Após a oferta de lance, fica vedada a desistência da arrematação sem a justa causa descrita no art. 903 §5º do CPC, sendo o ato considerado Fraude à Arrematação, passível de reparação de danos na esfera cível conforme arts. 186 e 927 do Código Civil, ficando ainda sujeito às penalidades na esfera criminal conforme art. 358 do Código Penal. Na ocasião de não pagamento do lance ofertado e/ou da comissão do leiloeiro o licitante ficará obrigado ao pagamento da comissão devida no importe de 5% sobre o valor ofertado a favor dos leiloeiros, além de multa e bloqueio de cadastro. Nesta hipótese ficará autorizada a aprovação dos lances imediatamente anteriores, desde que dentro das regras estabelecidas neste edital, que serão submetidos ao Juízo.

Da Preferência Legal – O(s) coproprietário(s) do bem tem direito de preferência, nos termos dos arts. 843, parágrafo primeiro, e 889, II, do Novo CPC.

Reserva da quota-parte – Nos termos do artigo 843 do Código de Processo Civil, tratando-se de penhora de bem indivisível, o bem será alienado em sua totalidade e o equivalente à quota-parte dos coproprietários ou do cônjuge alheio à execução recairá sobre o produto da alienação do bem.

Dos Débitos – Eventuais débitos pendentes sobre o imóvel correrão por conta do arrematante, com exceção do previsto no artigo 130, parágrafo único do Código Tributário Nacional, e exceto os débitos de condomínio (que possuem natureza propter rem), os quais ficam sub-rogados no preço da arrematação.

Do Cancelamento do Leilão – Nos casos de cancelamento do leilão após a publicação do edital, em razão de acordo entre as partes ou remissão da dívida, ficam os executados obrigados a pagar os custos do leiloeiro, a título de ressarcimento, fixados em 5% (cinco por cento) sobre o valor do acordo ou do valor remido. Nos casos de desistência da ação ou adjudicação do bem, aquele que deu causa ao cancelamento ou a adjudicação deverá arcar com os custos do leiloeiro, fixados em 5% (cinco por cento) sobre o valor atualizado da avaliação, nos termos do artigo 7º, §3º, da Resolução nº 236/2016 do CNJ. A alienação obedecerá ao disposto na legislação aplicável, no Provimento CSM 1625/09 e o *caput* do artigo 335 do Código Penal.

Bem – O APARTAMENTO nº 94, localizado no 9º andar ou 10º pavimento do EDIFÍCIO RESIDENCIAL CAETÊ, que recebeu o nº 426, da Avenida Dr. Bernardino de Campos contendo, dois dormitórios, sendo um suíte, banheiro, hall interno, living com terraço, cozinha com entrada de serviço, área de serviço, quarto e wc. de empregada, confrontando na frente com o hall de circulação do pavimento, por onde tem sua entrada principal e apartamento tipo “3”, do lado direito o apartamento tipo “5”, do lado esquerdo com com a área de recuo lateral esquerda do prédio e nos fundos com a área de recuo dos fundos do prédio, tendo uma área útil de 117,03 m2., área vinculada de garagem de 12,50 m2, área

comum de 25,02 m2, área total de 154,55 m2, pertencendo-lhe tanto no terreno, como nas demais coisas de uso comum, uma fração ideal de 1,7862% do todo, sendo de propriedade exclusiva deste apartamento e ao mesmo fica vinculada a GARAGEM n° 52, situada no mezanino do edifício, confrontando na frente com a área de manobra, do lado direito com a garagem n° 53, do lado esquerdo com a garagem n° 51 e nos fundos com a parede do prédio. O terreno onde foi construído o prédio, acha-se descrito e confrontado na especificação condominial, registrada sob ° 02, na Matrícula n° 32.107, deste Cartório. Imóvel objeto da matrícula n° 35.746 do 3º ORI de Santos/SP e com Inscrição imobiliária sob n° 55.037.009.052.

De acordo com o laudo de avaliação o imóvel possui sala, terraço, dois dormitórios sendo um suíte, banheiro social, cozinha, área de serviço, quarto de empregada e wc, possui ainda uma vaga para automóvel. Localizado na Avenida Dr. Bernardino de Campos, n° 426, Apartamento 94, Santos/SP.

Ônus da Matrícula – Consta na R.1 (21/08/2002) penhora nos autos do processo n° 485/99 da 2ª Vara Cível da Comarca de Santos/SP, em favor do Condomínio Edifício Caetê. Consta na Av.2 (02/12/2008) penhora nos autos do processo n° 2000.042034-8 da 2ª Vara da Fazenda Pública da Comarca de Santos/SP, em favor da Fazenda Municipal de Santos.

Avaliação do bem – (abril/2023) – R\$645.528,00 que atualizada até agosto/2025 perfaz R\$712.294,25. Referido valor será devidamente atualizado na data da alienação judicial.

Conforme a Decisão de fls. 793/795, o valor de avaliação do bem corresponde ao valor do bem apurado em sede de perícia com o abatimento de 20%.

Os bens serão vendidos em caráter *ad corpus* e no estado em que se encontram, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, localização exata e estado de conservação, antes da efetiva participação com oferta de lance/proposta na alienação judicial eletrônica, conforme determinado pelo Artigo 18 da Resolução 236/2016 do Conselho Nacional de Justiça. As imagens mencionadas no site são meramente ilustrativas, não refletindo necessariamente à realidade do bem.

Ficam a Executada, o coproprietário e demais credores intimados por meio de seu(s) advogado(s) ou, se não tiver(em) procurador(es) constituído(s) nos autos, por carta registrada, mandado, edital ou outro meio idôneo. Se o(s) executado(s) for(em) revel(éis) e não tiver(em) advogado(s) constituído(s), não constando dos autos seu endereço atual ou, ainda, não sendo ele(s) encontrado(s) no(s) endereço(s) constante(s) do processo, a intimação considerar-se-á feita por meio do próprio edital de leilão, nos termos do art. 889 do CPC. Não constam nos autos recursos pendentes de julgamento. Nada mais. Santos, 05/08/2025.

Andre Diegues da Silva Ferreira
Juiz de Direito