



DH LEILÕES
– ESPECIALISTA EM IMÓVEIS –

EDITAL DE LEILÃO ELETRÔNICO PARA CONHECIMENTO DAS PARTES E EVENTUAIS INTERESSADOS

O Doutor **ANDRE DIEGUES DA SILVA FERREIRA**, Excelentíssimo Juiz de Direito da 8ª Vara Cível da Comarca de Santos/SP, faz saber a todos quanto este edital virem ou dele conhecimento tiver e possa interessar, nos termos do art. 882 e seguintes do Código de Processo Civil e regulamentado pelo provimento CSM nº 1625/2009 do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, que será realizado leilão público pelo portal **DH LEILÕES** site www.dhleiloes.com.br

PROCESSO nº: 1018065-91.2020.8.26.0562 – Execução de Título Extrajudicial

EXEQUENTE: CONJUNTO NÚNCIO MALZONI, (CNPJ/MF nº 00.034.448/0001-26)

EXECUTADOS: ANA LÚCIA TALARICO RODRIGUES (CPF/MF nº 155.373.718-04) e ONEIDA MARIA VALLE (CPF/MF nº 272.239.368-94)

INTERESSADOS: PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTOS (CNPJ nº 58.200.015/0001-83)

DATAS - 1ª PRAÇA ocorrerá a partir de **21 de Outubro de 2025** às 14h00min e se encerrará em **28 de Outubro de 2025**, às 14h00min. Não havendo lance igual ou superior ao valor de avaliação nos três dias subsequentes ao início da 1ª Praça, a **2ª PRAÇA** seguir-se-á sem interrupção, iniciando-se em **28 de Outubro de 2025**, às 14h01min e se encerrará em **25 de Novembro de 2025**, às 14h00min. O valor mínimo para venda em 2ª Praça corresponderá a **50% (cinquenta por cento)** do valor da avaliação judicial atualizada. O sistema estará disponível para recepção de lances com, no mínimo, 5 (cinco) dias de antecedência do início do leilão (art. 11, da Resolução 236/2016 do CNJ e 887, § 1º do CPC).

DESCRIÇÃO DO BEM – DIREITOS HEREDITÁRIOS SOBRE O APARTAMENTO nº 23, localizado no 20 pavimento do Bloco B, do Conjunto Núncio Malzoni, à avenida Bartolomeu de Gusmão me 14, contendo vestíbulo, living, terraço social, dois dormitórios passagem, um banheiro completo, closed, cozinha, quarto de despejo, terraço de serviço com W.C. para empregada, confrontando pela frente com a linha vertical externa (fronteira) do bloco, por um lado com a Linha vertical externa (lateral direita) do bloco, por outro lado com o apartamento 22, com o hall de circulação social, com o hall de circulação - de serviço, com a escadaria e com os dois poços para elevadores do respectivo pavimento, e pelos fundos com parte do hall de circulação social, com a escadaria e com a linha vertical externa (de fundo) do bloco, com a área construída útil de 124,6900m². É de propriedade exclusiva do apartamento e ao mesmo foi vinculado o espaço privativo para estacionamento e guarda de automóvel no 25, localizado no pavimento térreo do bloco C, confrontando pela frente com o espaço livre para manobra de veículos, por um lado com o espaço privativo nº 26, por outro lado com o espaço



DH LEILÕES

— ESPECIALISTA EM IMÓVEIS —

privativo nº 24, e pelos fundos com a linha vertical externa (lateral esquerda) do bloco, tendo a área construída útil de 13,5000m², - mais ou menos, correspondendo ao apartamento uma parte ideal de 42,1873 ma da totalidade do terreno e na proporção de 1,46380% as coisas de propriedade e de uso comum do condomínio; construído o Edifício em um terreno que se acha descrito na respectiva especificação condominial. **CONTRIBUINTE nº 77.001.034.021. MATRÍCULA – 30.884 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Santos/SP. AVALIAÇÃO DO BEM - R\$ 770.000,00 (setecentos e setenta mil reais)**, de acordo com a avaliação de fls. 688 em Abril de 2025 e **R\$ 780.680,54 (setecentos e oitenta mil, seiscentos e oitenta reais e cinquenta e quatro centavos)** atualizado até agosto de 2025.

DÉBITO DA DEMANDA PROCESSUAL – R\$ 150.781,96 (Cento e cinquenta mil e setecentos e oitenta e um Reais e noventa e seis centavos) em novembro/2022. A atualização dos débitos vencidos e vincendos compete ao Exequente disponibilizar nos autos.

ÔNUS – Consta na referida matrícula **Av. 07 - Penhora exequenda**. Observação: I) Cabe ao eventual arremante a regularização do imóvel perante o Cartório de Registro de Imóveis competente, tendo em vista que o inventário/partilha ainda não foi registrado na matrícula. Observação: II) Em consulta realizada ao site da Prefeitura Municipal de Santos, constam débitos de IPTU em aberto relativos ao exercício de 2025, no valor de R\$ 5.459,27, bem como, constam débitos inscritos em dívida ativa relativos aos exercícios de 2014 a 2024, no valor de R\$ 56.948,15.

MEAÇÃO - Nos termos do Art. 843, do Código de Processo Civil, tratando-se de penhora de bem indivisível, o equivalente à quota-parte do coproprietário ou do cônjuge alheio à execução recairá sobre o produto da alienação do bem. É reservada ao coproprietário ou ao cônjuge não executado a preferência na arrematação do bem em igualdade de condições.

DO CONCURSO DE CREDITORES - Os débitos que recaiam sobre o bem, seja de natureza tributária (IPTU/ITR), *propter rem* (condomínio), serão sub-rogados no valor da arrematação, (art. 130, caput e parágrafo único, do CTN, c/c com o art. 908, § 1º, do CPC e art. 1.345 CC), sendo o imóvel transferido ao arrematante livre de débitos e ônus anteriores à arrematação.

DOS ÔNUS HIPOTECÁRIOS e FIDUCIÁRIOS - A HIPOTECA - extingue-se com a arrematação, assim, nada será devido pelo arrematante ao credor hipotecário (art. 1499 VI do Código Civil), com relação a **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA**, o arrematante se sub-rogará nos direitos do antigo devedor fiduciante em relação ao credor fiduciário e será de sua responsabilidade todas as providências necessárias para regularização do contrato.



DH LEILÕES
– ESPECIALISTA EM IMÓVEIS –

CONDIÇÕES E OBRIGAÇÕES DO ARREMATANTE - O bem será vendido no estado de conservação em que se encontra, sem garantia, constituindo ônus, o interessado deverá verificar suas condições antes das datas designadas para o leilão, bem como dúvidas e dívidas pendentes sobre o bem e não descritas neste edital (arts. 9º Provimento 1625/2009 - CSM/TJSP e 18º da Resolução 236/2016 - CNJ). Correrão por conta do arrematante todas as providências e despesas necessárias para a transmissão da propriedade dos imóveis, bem como as despesas necessárias para a desocupação dos imóveis e a efetiva imissão na posse.

CONDIÇÕES DE VENDA - O leilão eletrônico será conduzido pelo Leiloeiro Oficial **DANIEL HAMOUI**, através do portal **DH LEILÕES** www.dhleiloes.com.br.

Os interessados em ofertar lances deverão se cadastrar previamente pelo site do Leilão Judicial Eletrônico, com no mínimo 24hs (vinte e quatro horas) de antecedência da data designada para início do leilão, aceitar os termos e condições informados e enviar os seguintes documentos: **I** – Pessoa Física: RG ou outro documento oficial com foto, CPF/ME, comprovante de endereço e certidão de casamento, se casado for; **II** – Pessoa Jurídica: Contrato Social com as últimas alterações, comprovante de endereço, documentos pessoais do sócio (RG ou outro documento oficial com foto e CPF/ME) ou procuração do representante. Os cadastros ficam sujeitos à conferência de identidade em banco de dados oficiais.

O sistema estará disponível para recepção de lances com, no mínimo, 5 (cinco) dias de antecedência da data marcada para o 1º leilão (art. 11, da Resolução 236/2016 do CNJ e art. 887, § 1º do CPC). Não havendo lances no 1º leilão, seguir-se-á, sem interrupção, o 2º leilão que ficará aberto para recebimento de lances, durante o período mínimo de 20 dias posteriores à data de sua abertura.

Caso sejam ofertados lances nos 3 (três) minutos finais dos leilões, o sistema prorrogará a disputa por mais 3 (três) minutos para que todos os participantes tenham a oportunidade de enviar novos lances (arts. 11, 12 e 14 do Provimento 1625/2009 - CSM/TJSP, 21 e 22 da Resolução 236/2016 CNJ).

Durante a alienação, os lances deverão ser oferecidos diretamente no sistema e imediatamente divulgados on-line, de modo a viabilizar a preservação do tempo real das ofertas. Não será admitido lances remetidos via e-mail (Art. 15 do Prov. CSM n. 1625/2009).

Com a comprovação efetiva do pagamento integral do valor da arrematação e da comissão



DH LEILÕES

— ESPECIALISTA EM IMÓVEIS —

do Leiloeiro será lavrado o auto de arrematação para expedição da carta de arrematação do bem imóvel, com o respectivo mandado de imissão na posse (art. 901, §1º do Código de Processo Civil e art. 20 do Provimento nº 1625/2009 CSM/TJSP).

Não sendo efetuado o depósito da oferta, o Leiloeiro comunicará imediatamente o fato ao Juízo, informando também os lances imediatamente anteriores para que sejam submetidos à apreciação do Juízo, sem prejuízo da aplicação de sanções legais (art. 897, do Código de Processo Civil e art. 21 do Provimento nº 1625/2009 CSM/TJSP). Se o exequente arrematar o bem e for o único credor, não estará obrigado a exibir o preço, mas, se o valor do bem exceder ao seu crédito, depositará, dentro de 3 (três) dias, a diferença, sob pena de tornar-se sem efeito a arrematação, e, nesse caso, realizar-se-á novo leilão, à custa do exequente (art. 892, §1º, do Código de Processo Civil).

PAGAMENTO E RECIBO DE ARREMATAÇÃO: o pagamento da arrematação poderá ser feito à vista ou parcelado:

I - **À VISTA**: através de guia de depósito judicial emitida pelo leiloeiro no dia útil seguinte após o término do leilão. **O lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado (art. 895, § 7º, do Código de Processo Civil).**

II - **PARCELADO**: para pagamento nesta modalidade, o interessado deverá apresentar até o início do leilão, se possível, sua proposta por escrito, que deverá indicar: a) - **SINAL**: pelo menos 25% (vinte e cinco por cento) do valor do lance à vista, em 24h (vinte e quatro horas) a contar da finalização do leilão; b) - **PRAZO**: o saldo remanescente poderá ser parcelado em até 30 (trinta) meses, corrigido pelo índice do TJ-SP; c) - **MODALIDADE**: somente será admitido o pagamento das parcelas em guia de depósito judicial vinculada ao processo; d) - **GARANTIA**: até a quitação do pagamento, o imóvel arrematado ficará gravado com hipoteca.

III - **PROPOSTA CONDICIONAL PÓS LEILÃO**: Caso o bem não seja vendido durante o 1º e 2º leilão, este entrará na modalidade de recebimento de PROPOSTAS, que deverão ser enviadas ao email: propostas@dhleiloes.com.br ou pelo formulário do próprio leilão, pelo prazo máximo de 30 dias a contar do encerramento do 2º leilão.

COMISSÃO DO LEILOEIRO - Fixada em 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, não se incluindo no valor do lance, conforme disposto no Provimento CSM 1625/2009, com as alterações dadas pelo Provimento CSM 2319/15. O pagamento será feito através de depósito bancário e o comprovante deverá ser imediatamente encaminhado pelo endereço



DH LEILÕES

— ESPECIALISTA EM IMÓVEIS —

eletrônico juridico@dhleiloes.com.br.

Havendo remição ou acordo após a aprovação do edital pelo juízo, será devido ao Leiloeiro Oficial, o importe de 2% (dois por cento) sobre o valor da avaliação do imóvel, a ser pago pela parte que remiu ou que postulou o acordo.

Havendo acordo ou pagamento da dívida após a realização do leilão, será devido ao Leiloeiro Oficial, o importe de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, a ser pago pela parte executada. Em todos os casos o pagamento será feito através de depósito bancário e o comprovante deverá ser imediatamente encaminhado pelo endereço eletrônico juridico@dhleiloes.com.br.

VISITAÇÃO – Deverá ser agendada com o Leiloeiro através do e-mail contato@dhleiloes.com.br, ficando autorizado o acompanhamento com oficial de justiça e força policial, se necessário. Em caso de imóvel desocupado, também fica autorizado o Leiloeiro a se fazer acompanhar por chaveiro, para abertura da porta que estiver trancada. Igualmente, ficam autorizados os funcionários do Leiloeiro, a obter diretamente, material fotográfico para inseri-lo no portal do Leiloeiro, a fim de que os licitantes tenham pleno conhecimento das características do bem.

DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS - Somente pelo endereço eletrônico: juridico@dhleiloes.com.br

INTIMAÇÕES - Nos termos do Art. 889, inciso I, do Código de Processo Civil, ficam as partes **EXEQUENTE:** CONJUNTO NÚNCIO MALZONI, (CNPJ/MF nº 00.034.448/0001-26); **EXECUTADOS:** ANA LÚCIA TALARICO RODRIGUES (CPF/MF nº 155.373.718-04) e ONEIDA MARIA VALLE (CPF/MF nº 272.239.368-94); **INTERESSADOS:** PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTOS (CNPJ nº 58.200.015/0001-83); **E QUAISQUER OUTROS INTERESSADOS ACERCA DA REALIZAÇÃO DESTE CERTAME**, ficando intimados do Leilão se não encontrados através do presente edital, suprida assim a exigência contida no parágrafo único do art. 889 do Código de Processo Civil. Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei.



DH LEILÕES
— ESPECIALISTA EM IMÓVEIS —

Impedir, perturbar ou fraudar arrematação judicial; afastar ou procurar afastar concorrente ou licitante, por meio de violência, grave ameaça, fraude ou oferecimento de vantagem constitui crime (art. 359, do Código de Penal); suscitar vício infundado com o objetivo de ensejar a desistência da arrematação é considerado ato atentatório à dignidade da Justiça (art. 903, §6º, do Código de Processo Civil), passível, em qualquer um dos casos, das penalidades previstas em lei, sem prejuízo da responsabilidade por perdas e danos, ao pagamento de multa de 20% (vinte por cento) do valor atualizado do bem.

São Paulo, 08 de agosto de 2025.

Dr. ANDRE DIEGUES DA SILVA FERREIRA
Juiz de Direito