



EDITAL DE LEILÃO ELETRÔNICO PARA CONHECIMENTO DAS PARTES E EVENTUAIS INTERESSADOS

O(a) Doutor(a) **REJANE RODRIGUES LAGE**, Excelentíssimo(a) Juiz(a) de Direito da 9ª Vara Cível do Foro 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 2319/15 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 1003331-14.2015.8.26.0562 – Cumprimento de sentença

EXEQUENTE(S): CONDOMÍNIO RESIDENCIAL CASABLANCA

EXECUTADO(S): ESPÓLIO DE HILDEBRANDO DE FREITAS (FALECIDO), REPRESENTADO PELOS HERDEIROS RENATO DE FREITAS E EDUARDO AUGUSTO DE FREITAS

INTERESSADO(S): PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTOS/SP

DATAS - 1ª **PRAÇA** ocorrerá a partir de **13/10/2026 às 14:00h** e se encerrará em **16/10/2026 às 14:00h**. 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 **16/10/2026 às 14:01h** e se encerrará em **10/11/2026 às 14:00h**. O valor mínimo para venda em 2ª Praça corresponderá a **60% (sessenta 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: O APARTAMENTO DUPLEX NÚMERO 101, localizado no décimo andar cobertura do Residencial Casablanca, situado na Rua Aureliano Coutinho número 231, na prumada da frente, compõe-se das seguintes dependências: três dormitórios, sendo um do tipo suíte, dois deles com terraços voltados para a via pública, sala com escada de acesso ao pavimento superior, hall de circulação, banheiro, cozinha, dependências de empregada e área de serviço com tanque e w.c. (no pavimento inferior), e salão de festas, salão de jogos, kit., w.c.s. e terraço com piscina implantada em deck suspenso (no pavimento superior), tendo a área útil de 293,0505 m², área vinculada de garagem de 50,0000 m², área comum de 111,9624 m² e a área total construída de 455,0129 m²: confronta na frente com a área de recuo frontal do prédio, de um lado com a área de recuo lateral esquerda, de outro lado com o hall de circulação do pavimento, onde tem sua entrada de serviço e com a área de recuo lateral direita e nos fundos com o hall de circulação do pavimento,



Avanida General Olímpio
da Silveira, 655 Cj 111 -
Sta Cecília - São Paulo/SP



(11) 5242-1105



juridico@dhleiloes.com.br



onde tem sua entrada social, com a área de serviço do apartamento 102, com o poço dos elevadores e com as escadarias do prédio; correspondendo-lhe uma fração ideal equivalente a 8,8800% no terreno do condomínio e nas demais coisas de uso e propriedade comum. **É de propriedade exclusiva do apartamento número 101 e ao mesmo fica vinculada a garagem número 35, localizada no pavimento térreo**, a qual confronta na frente com área de circulação, de um lado com área comum, de outro lado com a garagem número 36 e nos fundos com o hall social do prédio. **É de propriedade exclusiva do apartamento número 101 e ao mesmo fica vinculada a garagem número 36, localizada no pavimento térreo**, a qual confronta na frente com área de circulação, de um lado com a garagem número 35, de outro lado com hall e escadarias e nos fundos com o hall social do prédio. **É de propriedade exclusiva do apartamento número 101 e ao mesmo fica vinculada a garagem número 01, localizada no subsolo**, a qual confronta na frente com área de circulação, de um lado com área comum, de outro lado com área comum e nos fundos com a parede do prédio. **É de propriedade exclusiva do apartamento número 101 e ao mesmo fica vinculada a garagem número 02, localizada no subsolo**, a qual confronta na frente com área de circulação, de um lado com área comum, de outro lado com área comum e nos fundos com a parede do prédio. O referido edifício acha-se construído em um terreno que se acha descrito e caracterizado na respectiva especificação condominial registrada sob número 36, na Matrícula número 52.019. Convenção de condomínio registrada sob número 3.173. **Contribuinte Municipal nº 68039.028.028. Matrícula nº 60.897** do CRI da Comarca de Santos/SP. **AVALIAÇÃO DO BEM: R\$ 1.280.070,00** (um milhão, duzentos e oitenta mil e setenta reais), de acordo com o laudo de avaliação de fls. 171/219, em 25/09/2020 e **R\$ 1.828.346,92** (um milhão, oitocentos e vinte e oito mil, trezentos e quarenta e seis reais e noventa e dois centavos), **atualizado até Julho de 2026.**

ÔNUS: Av. 02 (20/03/2019) a PENHORA EXEQUENDA;

Av. 03 (30/09/2020) a INDISPONIBILIDADE DE BENS de HILDEBRANDO DE FREITAS determinada nos autos da ação trabalhista - Processo nº 00013557320155020443 em trâmite perante a 3ª Vara do Trabalho da Comarca de Santos/SP;

Penhoras no rosto dos autos: 1) Processo nº 1000439-22.2015.5.02.0443 - 3ª Vara do Trabalho da Comarca de Santos/SP, requerida por FRANCISCO PRAZERES no valor de R\$ 91.890,57 (atualizado até setembro/2019); 2) Processo nº 1000321-49.2015.5.02.0442 - 2ª Vara do Trabalho da Comarca



Avanida General Olímpio
da Silveira, 555 Cj 111 -
Sta Cecília - São Paulo/SP



(11) 5242-1105



juridico@dhleiloes.com.br



de Santos/SP, requerida por SABRINA SALES REIS no valor de R\$ 55.000,00 (atualizado até novembro/2019).

DÉBITOS TRIBUTÁRIOS: R\$ 294.447,59 até dezembro de 2025.

DÉBITOS CONDOMINIAIS: R\$ 929.773,21 até abril de 2025 (fls. 458/462).

ATENÇÃO: Os débitos tributários e condominiais (*propter rem*) serão integralmente sub-rogados no valor pago pela arrematação, ou seja, o arrematante receberá o imóvel livres das mencionadas dívidas.

MEACÃO - 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 CREDORES - Os débitos que recaiam sobre o bem de natureza tributária (IPTU/ITR) e *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.

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 (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



Avanida General Olímpio
da Silveira, 655 Cj 111 -
Sta Cecília - São Paulo/SP



(11) 5242-1105



juridico@dhleiloes.com.br



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. 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.

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

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). 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; 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; e) - **INDEXADOR DE CORREÇÃO MONETÁRIA**: o saldo remanescente deverá ser corrigido por índice monetário.

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 2319/15. O pagamento será feito através de **depósito judicial** via boleto e o comprovante deverá ser imediatamente encaminhado pelo endereço eletrônico: juridico@dhleiloes.com.br.

Havendo remição ou acordo, 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 e arrematação 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 judicial e o comprovante deverá ser imediatamente encaminhado pelo endereço eletrônico juridico@dhleiloes.com.br.

DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS - Pessoalmente, perante este Ofício, onde tramita a presente ação ou pelo endereço eletrônico juridico@dhleiloes.com.br

INTIMAÇÕES - Nos termos do Art. 889, inciso I, do Código de Processo Civil, ficam as partes **EXEQUENTE(S), EXECUTADO(S), INTERESSADO(S), DEMAIS CREDITORES E QUAISQUER OUTROS ACERCA DA REALIZAÇÃO DESTA 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.

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, 20 de julho de 2026.

Dra. REJANE RODRIGUES LAGE

Juíza de Direito



Avanida General Olímpio
da Silveira, 555 Cj 111 -
Sta Cecilia - São Paulo/SP



(11) 5242-1105



juridico@dhleiloes.com.br

WWW.DHLEILOES.COM.BR