DH LEILÕES
ESPECIALISTA EM LEILÕES DE IMÓVEIS

EDITAL DE LEILÃO ELETRÔNICO PARA CONHECIMENTO DAS PARTES E EVENTUAIS INTERESSADOS

A Doutora LUCIANA CASTELLO CHAFICK MIGUEL, Excelentíssima Juíza de Direito da 2ª 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 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: 1026036-59.2022.8.26.0562 – EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL
EXEQUENTE: Condomínio Edifício Dom Pedro II (CNPJ/MF nº 64.722.119/0001-50)
EXECUTADOS: Virginia de Jesus Moreira Batista Magina (CPF/MF nº 972.363.498-87), Espólio de José Augusto Lopes Magina (CPF/MF nº 885.797.198-87), representado pelo inventariante JOSÉ ALEXANDRE BATISTA MAGINA.
INTERESSADOS: PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTOS (CNPJ nº 58.200.015/0001-83, Praça Mauá, s/nº, Centro, Santos/SP)

DATAS - 1ª PRAÇA ocorrerá a partir de 22 de Novembro de 2026 às 14h00min e se encerrará em 25 de Novembro de 2026, 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 25 de Novembro de 2026, às 14h01min e se encerrará em 15 de Dezembro de 2026, 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 – ESCRITÓRIO SOB Nº 417, contendo: uma sala subdivisível em 3 peças menores, localizado no 4º andar, do Condomínio Edifício D. Pedro II, sob nºs 54, 56, 58, 60 e 62, da Rua D. Pedro II, esquina da Rua João Pessoa, nº 64, tendo sua entrada pelo nº 54, da Rua D. Pedro II, no perímetro urbano desta Comarca, tendo a área útil de 20,485 m²., área comum de 13,636 m²., correspondendo-lhe uma quota parte ideal de 6,2583/527,0795' ávos do terreno e das partes comuns do condomínio, confrontando: pela frente com o corredor interno; de um lado com área interna; do outro lado com partes comuns (lavatórios e instalações sanitárias) e, nos fundos com o nº 62, da Rua João Pessoa; para efeito de localização se esclarece que a porta de entrada desse escritório se encontra defronte à porta de entrada do escritório de final 11, do andar, à direita de quem no andar, sai do elevador. CONTRIBUINTE nº 25.031.006.069. MATRÍCULA – 24.433 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Santos/SP.

AVALIAÇÃO DO BEM - R$ 110.000,00 (cento e dez mil reais), de acordo com a avaliação de fls. 760/791-evento 169 (homologado as fls. 827) de agosto/2025 e R$ 115.677,92 (cento e quinze mil,

seiscentos e setenta e sete reais e noventa e dois centavos) atualizado até novembro de 2026, pela Tabela Prática do TJSP.

DÉBITO DA DEMANDA PROCESSUAL – R$ 88.387,08 (oitenta e oito mil, trezentos e oitenta e sete reais e oito centavos), em setembro/2026 – ev.243.

ÔNUS – Consta na Av.5 da matrícula do imóvel a penhora exequenda.

DÉBITOS TRIBUTÁRIOS – R$ 9.502,26 (nove mil, quinhentos e dois reais e vinte e seis centavos), em setembro/2026 (anexa).

DÉBITOS CONDOMINIAIS – R$ 73.655,90 (setenta e três mil seiscentos e cinquenta e cinco reais e noventa centavos) – setembro de 2026 – ev 243

DO CONCURSO DE CREDORES - O arrematante arcará com os débitos pendentes que recaiam sobre o bem, exceto os decorrentes de débitos fiscais e tributários conforme o artigo 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional.

DAS INTIMAÇÕES - Por qualquer motivo caso a intimação pessoal dos executados não se realizar por meio de seus advogados ou pelo endereço constante dos autos, serão intimados através do próprio edital de leilão nos termos do art. 889, I, do CPC.

DO IMÓVEL - O imóvel será vendido em caráter "AD CORPUS".

RESPONSABILIDADE DO INTERESSADO - Cabe ao interessado pesquisar e confirmar diretamente todas as informações contidas nesse edital, uma vez que pode haver divergência(s) tanto em relação a valores quanto à efetiva situação do(s) bem(ns) leiloado(s) em relação ao disponibilizado no processo e/ou órgãos competentes.

DÉBITOS e OBRIGAÇÕES DO ARREMATANTE - Eventuais débitos de IPTU/ITR foro e laudêmio, quando for o caso e demais taxas e impostos até a data da praça serão pagos com o produto da venda, mediante apresentação de extrato pelo arrematante ao MM. Juízo da causa (Art. 130, parágrafo único do CTN). O bem será alienado no estado de conservação em que se encontra, sendo a verificação de documental, de gravames/credores e de área de responsabilidade do arrematante, que será responsável por eventual regularização que se faça necessária. Os atos necessários para a expedição de carta de arrematação, registro, ITBI, imissão na posse e demais providências serão de responsabilidade do arrematante (Art. 901, "caput", § 1º e § 2º e Art. 903 do CPC). Os valores de avaliação e débitos serão atualizados até a data da efetiva praça. Em caso de inadimplemento, tal informação será encaminhada ao MM. Juízo competente para a aplicação das medidas legais cabíveis.

DA FRAUDE - Aquele que, tentar fraudar a arrematação, além da reparação do dano na esfera cível - Arts. 186 e 927 do Código Civil, ficará sujeito às penalidades do artigo 358 do Código Penal: Art. 358 - Impedir, perturbar ou fraudar arrematação judicial; afastar ou procurar afastar concorrente ou licitante, por meio de violência, grave ameaça, fraude ou oferecimento de vantagem: Pena - detenção, de 2 (dois) meses a 1 (um) ano, ou multa, além da pena correspondente à violência.

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

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 o lance e ou 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 IPCA-15 (Lei 14905/2024); 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) no caso da resolução da arrematação em razão do § 5º do Art. 895 do CPC a comissão não será devolvida.

III – PROPOSTA CONDICIONAL PÓS LEILÃO: Caso o bem não seja vendido durante o leilão, este entrará na modalidade de recebimento de PROPOSTAS (obrigatoriamente encaminhadas via sistema do site) que estarão sujeitas a apreciação pelo MM. Juízo da causa, pelo prazo máximo de 30 dias úteis.

IV – PELOS CRÉDITOS (ART. 892, §1º, CPC): Se o exequente arrematar os bens for o único credor, não é obrigado a exibir o preço. Porém, se o valor do bem exceder ao seu crédito, deve depositar a diferença, em até 3 dias, sob pena de tornar sem efeito a arrematação.

COMISSÃO DO LEILOEIRO - Fixada em 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, não se incluindo no valor do lanço, 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 para: juridico@dhleiloes.com.br, salvo disposição diversa do juiz.

Na hipótese de acordo ou remição após a realização da alienação, o Leiloeiro fará jus a comissão no percentual determinado neste edital sobre o valor da arrematação, conforme (art. 267, § 4º, das NSCGJ e art. 7º, § 3º, da Resolução CNJ n.º 236/2016), a qual será paga pelo executado.

Na hipótese de acordo ou remição após a ciência do edital nos autos e publicação do edital na rede mundial de computadores (site do leiloeiro designado pelo juízo da execução), o Leiloeiro fará jus a comissão no percentual de 1,5% sobre o valor da avaliação, a qual será suportada pelo executado.

DO INADIMPLEMENTO - Em caso de falta de pagamento ou desistência imotivada do arrematante/proponente a qualquer momento, será cobrada multa moratória no valor de 5% (cinco por cento) da arrematação em favor do leiloeiro, sem prejuízo a demais sanções aplicadas pelo MM. Juízo da causa, bem como poderá ainda o leiloeiro emitir título de crédito, para a cobrança de tais valores, encaminhando-o a protesto, por falta de pagamento, se for o caso, bem como sem prejuízo da possibilidade do juízo emitir certidão de crédito em favor do leiloeiro.

DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS - pelo endereço eletrônico: juridico@dhleiloes.com.br. Todas as regras e condições do Leilão estão disponíveis no Código de Processo Civil e Resolução nº 236 do CNJ.

São Paulo, 10 de novembro de 2026.

DRA. LUCIANA CASTELLO CHAFICK MIGUEL
Juíza de Direito