



**ALFA LEILÕES**  
Especialista em Imóveis

## **12ª VARA CÍVEL – FORO DE SANTOS**

**EDITAL DE HASTA PÚBLICA (1ª e 2ª praça)** do bem imóvel abaixo descrito, para conhecimento de eventuais interessados e para intimação dos executados: **ESPÓLIO DE DINA MORETI RODRIGUES (CPF/MF Nº 595.586.871-04)** representada por sua inventariante, ora herdeira **SONIA MARIA RODRIGUES DE BRITO NEVES (CPF/MF Nº 010.701.928-05)**, e seu cônjuge **EDUARDO LUIZ DE BRITO NEVES (CPF/MF Nº 577.647.008-00)**, bem como dos demais herdeiros **AVELINO LUIZ RODRIGUES (CPF/MF Nº 800.369.108-72)**, e seu cônjuge **ELISA MARIA PARAHYBA CAMPOS RODRIGUES (CPF/MF Nº 530.425.228-49)**, **VERA CECILIA RODRIGUES MONTEIRO PEREZ (CPF/MF Nº 097.833.358-63)**, e seu cônjuge **GIL MONTEIRO PEREZ (CPF/MF Nº 024.408.818-72)** e **AGUINALDO RODRIGUES (CPF/MF Nº 491.203.608-00)**, e seu cônjuge **RENATA FIGUEIREDO RODRIGUES (CPF/MF Nº 062.149.668-58)**; do terceiro interessado **BANCO BRADESCO S/A (CNPJ/MF Nº 60.746.948/0001-12)**.

O MM. Juiz de Direito Dr. Fernando de Oliveira Mello, da 12ª Vara Cível – Foro de Santos, Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, na forma da lei, **FAZ SABER**, aos que o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, que, por este Juízo, processam-se os autos da Ação de Cobrança de Despesas Condominiais em face de Cumprimento de Sentença, ajuizada por **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO COSTA DO SOL (CNPJ/MF Nº 68.015.684/0001-61)** em face de **ESPÓLIO DE DINA MORETTI RODRIGUES (CPF/MF Nº 595.586.871-04)**, representada por sua inventariante **SONIA MARIA RODRIGUES DE BRITO NEVES (CPF/MF Nº 010.701.928-05)**, nos autos do **Processo nº 0005440-76.2019.8.26.0562** (Processo Principal nº 1010128-98.2018.8.26.0562), e foi designada a venda do bem descrito abaixo, nos termos dos artigos 246 a 280 dos Provimentos nº 50/1989 e 30/2013 da Corregedoria Geral de Justiça/SP que disciplina a Alienação em Leilão Judicial, assim como os artigos 879 a 903 do CPC, e de acordo com as regras expostas a seguir:

**01 - IMÓVEL - Localização do Imóvel:** Rua Carolino Rodrigues, nº 22, Apartamento nº 81, localizado no 8º andar, Boqueirão, Santos/SP - CEP: 11055-070 - **Descrição do Imóvel:** Apartamento nº 81, localizado no 8º andar-tipo e 9º pavimento, do Condomínio Edifício Costa do Sol, sito à Rua Carolino Rodrigues, nº 22, em Santos/SP, com acesso pelos elevadores e "halls" social e de serviço, tendo a área útil de 293,95 m2, área comum de 92,822 m2, área de propriedade exclusiva e vinculada de garagens de 50,93 m2, perfazendo o total de 437,70 m2, confrontando pela frente com a área de recuo do edifício, fronteira à Rua Carolino Rodrigues, dos lados esquerdo e direito com as áreas de recuo laterais do edifício e nos fundos com áreas não edificadas no condomínio, correspondendo à esse apartamento uma fração ideal equivalente a 10,581% do terreno do condomínio retro caracterizado e demais coisas de uso comum a todos os condôminos já especificadas. São de propriedade exclusiva do apartamento 81 e ao mesmo ficam vinculadas as garagens nº 81-A, 81-B, 81-C e 81-D, as três primeiras localizadas no subsolo e a última no pavimento térreo, sendo que a garagem, designada como 81-A, possui a área útil de 13,39 m2, confrontando pela frente com a parede lateral do prédio, onde encontra-se instalado um armário a ela pertencente, do lado direito com a garagem nº 81-C, do lado esquerdo com a garagem 21-A e nos fundos com a garagem 81-B. A garagem designada 81-B possui a área útil de 11,70 m2, confrontando pela frente com a garagem 81-A, do lado direito com a área de circulação, do lado esquerdo com a garagem 21-B e nos fundos com a área de circulação e manobras. A garagem designada como 81-C possui a área útil de 14,51 m2, confrontando pela frente com a parede lateral do prédio, onde encontra-se instalado um armário a ela pertencente, do lado direito com o depósito de material de limpeza, do lado esquerdo com a garagem nº 81-A e nos fundos com a área de circulação e hall de serviço. A garagem designada como 81-D possui a área útil de 11,33 m2, confrontando pela frente com o muro divisório dos fundos do prédio onde encontra-se instalado um armário a ela pertencente, do lado direito com a garagem



número 51-D, do lado esquerdo com o muro divisório lateral do prédio e nos fundos com a área de circulação e manobras do pavimento térreo.

| Dados do Imóvel          |            |                   |                                                           |                                  |
|--------------------------|------------|-------------------|-----------------------------------------------------------|----------------------------------|
| Inscrição Municipal nº   |            | 66.016.011.008    |                                                           |                                  |
| Matrícula Imobiliária nº |            | 100.372           | 2º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Santos-SP |                                  |
| Ônus                     |            |                   |                                                           |                                  |
| Registro                 | Data       | Ato               | Processo/Origem                                           | Beneficiário / Observações       |
| Av. 02                   | 13/05/2022 | Penhora Exequenda | Proc. nº 0005440-76.2019.8.26.0562                        | Condomínio Edifício Costa do Sol |

**Valor de Avaliação do imóvel:** R\$ 1.434.522,93 (Jun/2022 – Relatório Comparativo às fls. 382/386 – Homologação às fls. 398/399). O valor de avaliação será atualizado à época das praças através do índice do E. TJ/SP.

**Débitos Tributários:** R\$ 107.782,01 (Nov/2022), sendo R\$ 98.464,35 referente aos Débitos inscritos na Dívida Ativa e R\$ 9.317,66 referente ao débito não inscrito na Dívida Ativa. Os débitos tributários são sub-rogados no valor da arrematação (artigo 130, Código Tributário Nacional).

**Débito Condominial/Exequendo:** R\$ 476.683,16 referente aos débitos condominiais/exequendos e R\$ 98.326,29 referente aos honorários advocatícios (Out/2022 – Fls. 403/415).

**02** - A 1ª praça terá início em **16 de dezembro de 2022, às 17 horas e 30 minutos, e se encerrará no dia 19 de dezembro de 2022, às 17 horas e 30 minutos.** Não havendo lance igual ou superior à avaliação nos 3 (três) dias subsequentes ao início da 1ª Praça, a **2ª Praça seguir-se-á sem interrupção, iniciando-se em 19 de dezembro de 2022, às 17 horas e 30 minutos, e se encerrará em 24 de janeiro de 2023, às 17 horas e 30 minutos.** Será considerado arrematante aquele que ofertar o maior lance, sendo que **serão aceitos lances iguais ou superiores** a 60% do valor da avaliação. Caso não haja propostas para pagamento à vista, serão admitidas propostas de arrematação parcelada exclusivamente eletrônicas pelo sítio eletrônico da gestora ([www.alfaleiloes.com](http://www.alfaleiloes.com)), sendo necessário sinal não inferior a 25% do valor da proposta e o restante em até 30 meses. O saldo devedor (parcelado) sofrerá correção mensal pelo índice do E. TJ/SP e será garantido por hipoteca do próprio bem, quando se tratar de imóveis. Havendo mais de uma proposta todas serão apresentadas para apreciação pelo MM. Juiz da causa, que decidirá pela de maior valor, caso estejam em diferentes condições ou, decidirá pela formulada em primeiro lugar, caso tenham iguais condições (artigo 891, parágrafo único, artigo 843, e artigo 895, §§ 1º ao 8º, todos do CPC).

**03** - O leilão será realizado pelo Leiloeiro Público Oficial, Davi Borges de Aquino, matriculado na Junta Comercial de São Paulo sob nº 1.070, através da plataforma Alfa Leilões - Especialista em Imóveis ([www.alfaleiloes.com](http://www.alfaleiloes.com)). Todas as regras e condições aplicáveis estão disponíveis no Portal <http://www.alfaleiloes.com> (artigos 12 e 13 da Resolução nº 236/2016, CNJ).

**04** - Havendo mais de um pretendente e em igualdade de oferta, o devedor ou respectivo cônjuge, companheiro, dependentes, descendente ou ascendente do executado e coproprietários, terão preferência na aquisição dos bens, nessa ordem (artigos 892, § 2º e 843, § 1º CPC).

**05** - Se o exequente arrematar os bens e for o único credor, não estará obrigado a exibir o preço, mas, se o valor dos bens 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 (artigo 892, §1º, CPC).

**06** - 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 (artigo 843, CPC).

**07** - O preço do bem arrematado deverá ser depositado através de guia de depósito judicial do Banco do Brasil gerada no <https://portaldecustas.tjsp.jus.br/portaltjsp/login.jsp>, respectivamente, no prazo de até 24 horas da realização do leilão. Em até 3 horas após o encerramento do Leilão, cada arrematante receberá um e-mail com instruções para depósito (artigo 884, IV e artigo 892 do CPC).

**08** - O arrematante deverá pagar a título de comissão, o valor correspondente a 5% (cinco por cento) sobre o preço de arrematação do bem. Tal valor será devido pelo arrematante ainda que haja a desistência da arrematação, assim como será devido pelo exequente nos casos de adjudicação do bem e pelo executado nos casos de acordo e remição, conforme Condições de Venda e Pagamento do leilão, e deverá ser paga mediante DOC, TED ou depósito em dinheiro, no prazo de até 01 (um) dia útil a contar do encerramento do leilão, na conta bancária do Leiloeiro Oficial: Davi Borges de Aquino, a ser indicada ao interessado após a Arrematação (artigo 884, parágrafo único do CPC, artigo 7º, §§ 3º e 7º da resolução nº 236 do CNJ e artigo 24, parágrafo único do Decreto nº 21.981/32).

**09** - Em hipótese alguma será permitida a desistência da arrematação. No caso de não pagamento do valor do bem arrematado, e da comissão devida à do leiloeiro no prazo estipulado, pode configurar fraude em leilão (artigo 358 do Código Penal). Neste caso, o participante responderá civil e criminalmente, ficando ainda obrigado a pagar a comissão de 5% (cinco por cento) do lance ofertado em favor do leiloeiro oficial, a título de multa. Fica nesta hipótese autorizado o leiloeiro a receber e aprovar os lances imediatamente anteriores, desde que obedecidos os limites e regras estabelecidas no presente edital.

**10** - 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 para as alienações judiciais eletrônicas (artigo 18 da Resolução nº 236/2016, CNJ). Eventuais despesas relativas à desmontagem, remoção, transporte e transferência patrimonial dos bens arrematados correrão por conta exclusiva do arrematante (artigo 29 da Resolução nº 236/2016, CNJ).

**11** - O arrematante arcará com eventuais 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.

**12** - Havendo pluralidade de credores ou exequentes, os créditos que recaem sobre o bem, inclusive os de natureza *propter rem*, sub-rogam-se sobre o respectivo preço (artigo 908, §1º, do CPC).

**13** - A alienação será formalizada por termo nos autos, com a assinatura do juiz, do exequente, do adquirente e, se estiver presente, do executado, ocasião em que a será expedida a carta de alienação e o mandado de imissão na posse, quando se tratar de bem imóvel e a ordem de entrega ao adquirente, quando se tratar de bem móvel (artigo 880, CPC). Os referidos documentos serão expedidos depois de efetuado o depósito ou prestadas as garantias pelo arrematante, bem como realizado o pagamento da comissão do leiloeiro e das demais despesas da execução (artigo 901, § 1º, CPC).



**14** - Por uma questão de celeridade, economia e efetividade processual, restando negativo o leilão, já fica o mesmo Leiloeiro autorizado a prosseguir com a venda por intermédio de Alienação Particular (Provimento CSM nº 1496/2008), estabelecendo-se um prazo de 90 dias. Nesta ocasião, havendo propostas de compra do correspondente ativo nos termos do Item 02 deste Edital, estas serão levadas à apreciação e aprovação deste MM Juízo.

**15 - DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS:** Pessoalmente perante o Ofício onde estiver tramitando a ação, ou no escritório do leiloeiro, localizado na Avenida Paulista, nº 2421, 1º Andar - Bela Vista - CEP 01.311-300 - São Paulo – SP, endereço eletrônico [contato@alfaleiloes.com](mailto:contato@alfaleiloes.com), telefone (11) 3230-1126 e Celular/WhatsApp (11) 93207-1308. A participação neste Leilão Eletrônico deve ser feita pelo sítio eletrônico da Alfa Leilões, no seguinte endereço: [www.alfaleiloes.com](http://www.alfaleiloes.com).

**16** - A publicação deste edital supre eventual insucesso nas notificações pessoais e dos respectivos patronos (artigo 889, Parágrafo Único, CPC). Será o presente edital, afixado e publicado na forma da lei.

São Paulo, 04 de novembro de 2022.

Eu, \_\_\_\_\_, escrevente, digitei.

Eu, \_\_\_\_\_, Escrivão(ã) – Diretor(a), subscrevi.

**DR. FERNANDO DE OLIVEIRA MELLO**  
**JUIZ DE DIREITO**