9ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO PAULO/ SP – FORO REGIONAL DE SANTANA

EDITAL DE HASTA PÚBLICA

DR. CLÓVIS RICARDO DE TOLEDO JUNIOR, MMª Juíz de Direito, da 9ª Vara Cível do Foro Regional de Santana da comarca de São Paulo/SP, na forma da lei, faz saber, aos que o presente edital virem, conhecimento tiverem ou que possam se interessar, que, por este Juízo, se processam os autos de **Execução de Título Extrajudicial – Compra e Venda**, ajuizada por **Comtinfer Construtora e Incorporadora (CNPJ: 56.224.959/0001-65)** contra sr. **Damião Firmino de Sousa (RG: 16.488.532-8) e CPF: 095.027.978-17 e Leomar Mitauy Braga (RG:13.015.380-SSP/SP) e CPF: 033.024.718-23 - Processo digital - 0031424-77.2011.8.26-0001**, sendo designada a alienação judicial do(s) bem (ns) imóvel (eis) descrito(s) abaixo, de acordo com as seguintes regras:

**1. DOS BENS OBJETOS DE HASTA PÚBLICA:**
"*Apartamento Nº 31 localizado no 2º andar ou terceiro pavimento do Bloco C, integrante do Condomínio Conjunto Residencial Ubatuba. Av. Dr. Francisco Labate nº 62 no loteamento denominado Marina Porto Fino, Bairro das Toninhas, perímetro urbano do Município e Comarca de Ubatuba/SP. Possuindo área privativa coberta 54,3113 m², área comum coberta 5,7208 m², somando área construída de 60,0221 m², área descoberta de terraço de 5,7600 m². 1 vaga de garagem de 10 m².* – Termo de penhora e depósito fls – 70.
**MATRÍCULA DO IMÓVEL**: **42.313 do Cartório de Registro de Imóveis de Ubatuba/ SP.**

Contribuinte municipal: 1126400567

Imóvel **Ocupado.**

**2. AVALIAÇÃO DOS IMÓVEIS:** conforme laudo técnico de avaliação, o valor atribuído ao bem (base junho de 2021) é de 310.000,00 (trezentos e dez mil reais) – fls. 653. **Valor atualizado para setembro/ 2026: R$409.031,00 (quatrocentos e nove mil, trinta e um reais).**
O mesmo será atualizado à épocas de realização das praças.

**3. ÔNUS ATRIBUÍVEIS AO IMÓVEL:**

**3.1 DA MATRÍCULA DO IMÓVEL:**

- **R2 – HIPOTECA –** 13 de janeiro de 2009: os adquirentes Damião Firmino De Sousa e sua mulher Leomar Mitauy Braga, deram o imóvel em primeira, única e especial hipoteca à credora Comtinfer Construtora E Incorporadora Ltda**;**
- **R3 – PENHORA –** 23 de outubro de 2012: nos autos da ação de execução promovida por Comtinfer Construtora E Incorporadora Ltda contra Leomar Mitauy Braga e seu marido Damião Firmino De Sousa, processo: 0031424-77.2011, o imóvel foi penhorado para garantia da execução; **PENHORA EXEQUENDA**
- **AV.4 – INDISPONIBILIDADE DOS BENS** – 11 de junho de 2019 – em tramite na 85ª Vara do Trabalho de São Paulo – Processo nº: 10008520820165020085
- **Av. 5 – PENHORA** – 8 de março de 2023: nos autos da ação de execução trabalhista promovida por Sind. Com. Varej. Peças Acessórios Veículos Estado De São Paulo, contra Damião Firmino De Sousa – ME e Damião Firmino De Sousa, o imóvel foi penhorado para garantia da execução, à cuja causa foi atribuído o valor de R$2.700,00 (dois mil e setecentos reais);
- **Av.06 - AJUIZAMENTO DA EXECUÇÃO** – 07 de março de 2024: nos autos da ação de execução de título extrajudicial – Contratos Bancários – o exequente BANCO BRADESCO requereu esta averbação premonitória, para constar que foi ajuizada a ação de Execução de Título Extrajudicial, que move contra Leomar Mitauy Braga e Leomar Mitauy Braga – ME, à cuja causa ajuizada foi atribuído o valor de R$205.215,48.

**3.2 DÉBITOS CONDOMINIAIS:**
Conforme fls. 727 do processo, constou do auto de penhora junto à ação trabalhista, recai sobre o imóvel a dívida de R$ 55.212,32 (cinquenta e cinco mil, duzentos e doze reais e trinta e dois centavos), apurado para a data do auto de penhora, 18/05/22.
O valor será atualizado à época de realização das praças.

Caberá ao arrematante, solicitar ao juízo que, havendo saldo remanescente na arrematação após a liquidação da execução, o mesmo seja utilizado na quitação das despesas condominiais em atraso, ou, que o condomínio continue a execução contra o proprietário, livrando assim o arrematante de débitos anteriores à arrematação.

**3.3 DÉBITOS MUNICIPAIS:**

Conforme pesquisas anexas, constam débitos no valor de R$27.376,70 (vinte e sete mil, trezentos e setenta e seis reais e setenta centavos), em setembro/ 2026.
O valor será atualizado à época de realização das praças.

**3.4 OUTROS ÔNUS:**

Conforme disposto na fl. 258/260, o domínio do imóvel está sendo discutido em grau de recurso, interposto pelos executados.

**Observações:**
Art.908 (Novo CPC) § 1o. Os ônus existentes sobre o bem inclusive os de natureza *propter-rem*, sub-rogam-se sobre o respectivo preço, observada a ordem de preferência.
Art. 130 CTN. Os créditos tributários relativos a impostos cujo fato gerador seja a propriedade, o domínio útil ou a posse de bens imóveis, e bem assim os relativos às taxas pela prestação de serviços referentes a tais bens, ou a contribuições de melhoria, sub-rogam-se na pessoa dos respectivos adquirentes, salvo quando conste do título a prova de sua quitação. Parágrafo único. No caso de arrematação em hasta pública, a sub-rogação ocorre sobre o respectivo preço.

**Os débitos de IPTU ficarão sub-rogados no crédito e os débitos condominiais remanescentes, em razão de eventual insuficiência do valor da arrematação, ficarão por conta do executado (conforme art. 1.430 Código Civil), até a data em que o arrematante for imitido na posse do imóvel.**

**4. DA VISITAÇÃO:**
Não há disponibilidade para visita.
É vedado aos Senhores Depositários criar embaraços à visitação dos bens sob sua guarda, sob pena de ofensa ao artigo 77, inciso IV, do CPC. Qualquer entrave neste sentido, deverá ser comunicado ao *Ex.mo Juiz*.
O Arrematante adquire o imóvel como este se apresenta, como um todo, independentemente de suas exatas e verdadeiras dimensões, sejam elas quais forem, não podendo exigir complemento de área, reclamar por eventuais mudanças nas disposições internas dos cômodos dos imóveis apregoados, ocupação por terceiros, averbações de benfeitorias e quaisquer outras irregularidades que porventura possam existir com relação aos imóveis arrematados. O interessado em alienar o imóvel deverá verificar as exigências e restrições de uso impostas pela legislação e órgãos públicos municipal, estadual e federal, no que se refere à preservação ambiental, saneamento, uso do solo e zoneamento, isentando o executado de qualquer responsabilidade de eventual dano ou contaminação do solo.
Os imóveis que apresentarem irregularidades, tais como: ocupação e invasão de terceiros, construção ou demolição não averbada e construção averbada a menor, a regularização, bem como a desocupação (exceto para os imóveis que possuam torre de transmissão); bem como as providências e despesas necessárias à transferência dos imóveis, tais como: imposto de transmissão, foro, laudêmio, taxas, alvarás, certidões, escrituras, emolumentos cartorários, registros, averbações de qualquer natureza, são de responsabilidade do arrematante

**5. DO LEILÃO JUDICIAL/HASTA PÚBLICA:** o leilão ou hasta pública, será realizado por **MEIO ELETRÔNICO,** através do portal www.desantileiloes.com.br e observará o disposto no Provimento CSM nº 1625/2009.
A 1ª praça de venda e arrematação terá **início dia 24/11/2026, às 15:00hs** (horário de Brasília), encerrando-se em 03(três) dias úteis a contar desta data, dia **27/11//2026 às 15:00 hs**.
Caso, no 1º pregão, os lances ofertados não atinjam o valor da avaliação judicial, o leilão seguirá sem interrupção até as **15:00 horas do dia 17/12/2026 (2º pregão)**, ocasião na qual não serão aceitos lances inferiores a 75% (setenta e cinco por cento) do valor de avaliação, conforme fls 190. Havendo lances nos três minutos antecedentes ao horário de encerramento do leilão haverá prorrogação de seu fechamento por igual período visando manifestação de outros eventuais licitantes.

**DO LEILOEIRO**: O leilão será conduzido pela Leiloeira Oficial Sra. Farah Catarina Vasconcelos de Santi, matriculada na JUCESP sob nº 949.

**DOS LANCES:** Os lances poderão ser efetuados exclusivamente pelo portal www.desantileiloes.com.br. Uma vez autorizado pelo Juízo, o recebimento de propostas para arrematação à prazo, estas deverão ser enviadas ao e-mail: contato@desantileiloes.com.br, ou por escrito diretamente no ofício judicial.

**DO PAGAMENTO DA ARREMATAÇÃO: d**everá ser realizado através de guia de depósito judicial em favor do juízo responsável, em até 24hs (vinte e quatro horas) do encerramento do leilão, sob pena de ser desfeita a arrematação. O arrematante deverá realizar o pagamento do preço do bem arrematado, deduzido o valor da caução prestada, se for o caso. Conforme Art. 895 da lei 13.105 (CPC). O interessado em adquirir o bem penhorado em prestações poderá apresentar, mediante apreciação do MM. Juiz por escrito:,I - até o início do primeiro leilão, proposta de aquisição do bem por valor não inferior ao da avaliação; II - até o início do segundo leilão, proposta de aquisição do bem por valor que não seja considerado vil, inferior a 75% (setenta e cinco por cento) do valor de avaliação.
§ 1º A proposta conterá, em qualquer hipótese, oferta de pagamento de pelo menos vinte e cinco por cento do valor do lance à vista e o restante parcelado em até 30 (trinta) meses, garantido por caução idônea, quando se tratar de móveis, e por hipoteca do próprio bem, quando se tratar de imóveis.
§ 2º As propostas para aquisição em prestações indicarão o prazo, a modalidade, o indexador de correção monetária e as condições de pagamento do saldo.
§ 4º No caso de atraso no pagamento de qualquer das prestações, incidirá multa de dez por cento sobre a soma da parcela inadimplida com as parcelas vincendas.
§ 5º O inadimplemento autoriza o exequente a pedir a resolução da arrematação ou promover, em face do arrematante, a execução do valor devido, devendo ambos os pedidos ser formulados nos autos da execução em que se deu a arrematação.
§ 6º A apresentação da proposta prevista neste artigo não suspende o leilão.
§ 7º A proposta de pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado.
§ 8º Havendo mais de uma proposta de pagamento parcelado:
I - em diferentes condições, o juiz decidirá pela mais vantajosa, assim compreendida, sempre, a de maior valor;
II - em iguais condições, o juiz decidirá pela formulada em primeiro lugar.
§ 9º No caso de arrematação a prazo, os pagamentos feitos pelo arrematante pertencerão ao exequente até o limite de seu crédito, e os subsequentes, ao executado.
Art. 897. Se o arrematante ou seu fiador não pagar o preço no prazo estabelecido, o juiz impor-lhe-á, em favor do exequente, a perda da caução, voltando os bens a novo leilão, do qual não serão admitidos a participar o arrematante e o fiador remissos.
Art. 898. O fiador do arrematante que pagar o valor do lance e a multa poderá requerer que a arrematação lhe seja transferida.
Nos moldes do art. 20 do Prov. 1625/2009, o **auto de arrematação** somente será assinado pelo Juiz de Direito após a *efetiva comprovação* do pagamento integral do valor da arrematação **e** da comissão.

**DA COMISSÃO DO LEILOEIRO:** a comissão do leiloeiro estabelecida pelo art. 24, do Decreto 21.981, de 1932, corresponde a **5% (cinco por cento) do valor de arrematação do bem, devendo ser paga pelo arrematante**. A

comissão não está inclusa no valor do lance e não será devolvida ao arrematante em hipótese alguma, salvo, se a arrematação for desfeita judicialmente, por razões alheias à vontade do arrematante, deduzidas as despesas incorridas. De acordo com art. 267, das Normas de Corregedoria Geral da Justiça, estado de São Paulo, com a aceitação do lanço, o sistema emitirá guia de depósito judicial identificado vinculado ao juízo da execução. Parágrafo único. A comissão do gestor será depositada nos autos e as guias de levantamento expedidas em seu favor serão arquivadas em classificador próprio, devendo ser realizado em até 24 horas a contar do encerramento do pregão ou da ciência da aprovação do lance condicional.

Não sendo efetuado os depósitos, o gestor comunicará imediatamente o fato ao juízo, informando também os lanços imediatamente anteriores para que sejam submetidos à apreciação do juiz, sem prejuízo da aplicação da sanção prevista no art. 897, do Código de Processo Civil.

**REMIÇÃO:** até a formalização do termo, caberá a remição, na forma do art. 826 do Código de Processo Civil (antes de adjudicados ou alienados os bens, o executado pode, a todo tempo, remir a execução, pagando ou consignando a importância atualizada da dívida, acrescida de juros, custas e honorários advocatícios).

**DA ADJUDICAÇÃO DO BEM PELO EXEQUENTE**

Havendo adjudicação do bem pelo exequente, a **partir da data de publicação deste edital de leilão/hasta pública**, ficará, o exequente responsável pelo pagamento da comissão do leiloeiro (5% sobre o valor da venda).

**DA PARTICIPAÇÃO DO EXEQUENTE COMO LICITANTE NO CERTAME.**

O exequente poderá participar das hastas públicas e pregões, na forma da lei em igualdade de condições com os demais interessados, Se o exequente arrematar os bens 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. Deverá, caso vencedor do certame, depositar o valor excedente, no mesmo prazo, e pagará o valor da comissão do gestor, na forma antes mencionada, que não será considerada despesa processual - para fins de ressarcimento pelo executado.

**DO RESSARCIMENTO DAS DESPESAS INCORRIDAS COM A ORGANIZAÇÃO DO LEILÃO**

Ocorrendo insucesso do leilão por ausência de lanços ou, acordo entre as partes, o executado deverá ressarcir ao leiloeiro, o montante referente às custas incorridas com a publicação do leilão, e com a obtenção de certidões e outras documentações dos bens pertinentes à elaboração deste edital, tendo em vista que, o leiloeiro não é parte no processo, e não poderá arcar com estas despesas. Cabendo ao leiloeiro o direito legal, com base no art.40 do decreto 21.981/32, de cobrar as despesas judicialmente, sendo o reembolso destas despesas comprovado mediante apresentação de documentos fiscais e recibos ao juízo.

**DOS EMBARGOS À ARREMATAÇÃO**

De acordo com art. 675 do CPC. Os embargos podem ser opostos a qualquer tempo no processo de conhecimento enquanto não transitada em julgado a sentença e, no cumprimento de sentença ou no processo de execução, até 5 (cinco) dias depois da adjudicação, da alienação por iniciativa particular ou da arrematação, mas sempre antes da assinatura da respectiva carta.

Segundo Art. 903 do CPC, assinado o auto de arrematação pelo Exmo. Juiz, pelo arrematante e pelo leiloeiro, a arrematação será considerada perfeita, acabada e irretratável, ainda que venham a ser julgados procedentes os embargos do executado ou a ação autônoma de que trata o § 4º deste artigo, assegurada a possibilidade de reparação pelos prejuízos sofridos.

§ 1º Ressalvadas outras situações previstas no CPC, a arrematação poderá, no entanto, ser:

I - invalidada, quando realizada por preço vil ou com outro vício;

II - considerada ineficaz, se não observado o disposto no art. 804 do CPC.

III - resolvida, se não for pago o preço ou se não for prestada a caução.

§ 2º O juiz decidirá acerca das situações referidas no § 1º, se for provocado em até 10 (dez) dias após o aperfeiçoamento da arrematação.

§ 3º Passado o prazo previsto no § 2º sem que tenha havido alegação de qualquer das situações previstas no § 1º do art.903, será expedida a carta de arrematação e, conforme o caso, a ordem de entrega ou mandado de imissão na posse.
§ 4º Após a expedição da carta de arrematação ou da ordem de entrega, a invalidação da arrematação poderá ser pleiteada por ação autônoma, em cujo processo o arrematante figurará como litisconsorte necessário.
§ 5º O arrematante poderá desistir da arrematação, sendo-lhe imediatamente devolvido o depósito que tiver feito:
I - se provar, nos 10 (dez) dias seguintes, a existência de ônus real ou gravame não mencionado no edital;
II - se, antes de expedida a carta de arrematação ou a ordem de entrega, o executado alegar alguma das situações previstas no § 1º;
III - uma vez citado para responder a ação autônoma de que trata o § 4º deste artigo, desde que apresente a desistência no prazo de que dispõe para responder a essa ação.
§ 6o Considera-se ato atentatório à dignidade da justiça a suscitação infundada de vício com o objetivo de ensejar a desistência do arrematante, devendo o suscitante ser condenado, sem prejuízo da responsabilidade por perdas e danos, ao pagamento de multa, a ser fixada pelo juiz e devida ao exequente, em montante não superior a vinte por cento do valor atualizado do bem.

**LEGISLAÇÃO E JURISPRUDÊNCIA PERTINENTES À ELABORAÇÃO DESTE EDITAL**
Código Processual Civil Lei 13.105/2015, Decretos 21.981/32 e 22.427/33, que regulamentam a profissão de leiloeiro oficial, Provimento CSM nº 1.625/09, Código Penal, Art 335.

**CONTATOS DO GESTOR DE LEILÕES:** em caso de dúvidas, a equipe da leiloeira estará à disposição dos interessados, através dos telefones: (16) 99722-1541 ou e-mail contato@desantileiloes.com.br.
A descrição dos lotes é uma cópia fiel das informações fornecidas pelos cartórios, comitente ou outro órgão responsável. A De Santi Leilões reserva-se o direito de corrigir possíveis erros de digitação. A publicação deste edital supre eventual insucesso das notificações pessoais e dos respectivos patronos, sendo este documento publicado e afixado no local de costume, na sede do Órgão, bem como no sítio eletrônico: www.desantileiloes.com.br.