

11ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SANTOS/SP – J266254

Edital de Hasta Pública do(s) bem(ns) abaixo descrito(s) e intimação, expedido nos autos da:

AÇÃO:	Extinção de Condomínio
PROCESSO Nº:	0014997-77.2025.8.26.0562
EXEQUENTE(S)/AUTOR(ES):	Celestino Esequiel Dias Cabral
EXECUTADO(S)/RÉU(S):	Tathiana Cristina Cabral Dias Nogueira Espólio de Carlos Wagner Cabral Dias dos Santos (repr. por Geovana Pereira Cabral Dias dos Santos)
TERCEIRO(S):	Município de Santos/SP

O(A) MM(a). Juiz(a) de Direito que este subscreve, na forma da Lei (art. 879, II, CPC e Resolução 236/16-CNJ), FAZ SABER que será(ão) levado(s) a público leilão o(s) bem(ns) abaixo descrito(s), conforme condições presentes neste edital e no site www.d1lance.com.br.

1ª PRAÇA: De 23/11/2026 às 15:00:00 até 26/11/2026 às 15:00:00 - valor igual ou superior ao da avaliação;

2ª PRAÇA: De 26/11/2026 às 15:00:00 até 16/12/2026 às 15:00:00 - mínimo de 80% do valor de 1ª Praça.

HORÁRIO: Oficial de Brasília/DF.

CONDUTORES: José Roberto Neves Amorim - JUCESP 1106 e JUCERJA 337, pela plataforma D1LANCE Leilões.

CONDIÇÕES DE PARTICIPAÇÃO: Cadastrar-se gratuitamente no site e encaminhar a documentação solicitada, cuja aprovação ou eventual complementação ficará a cargo exclusivo do leiloeiro, podendo, inclusive, conter prova da existência de recursos e/ou meios suficientes para o pagamento do lance, com antecedência mínima de 72h, para efetuar o lance, que será recebido, única e exclusivamente, pelo site www.d1lance.com.br. Os lances ofertados são irrevogáveis e irretiráveis, tendo como incremento mínimo obrigatório o montante calculado e informado no site.

IMPOSSIBILIDADE DE FINALIZAÇÃO NO PRAZO PREVISTO: Caso identificada ocorrência técnica que impossibilite a devida finalização do leilão, será postergado o seu encerramento para o dia útil subsequente, no mesmo horário previsto neste edital, sem necessidade de nova publicação, nos termos do art. 900 do CPC. Todos os lances já ofertados serão preservados e a participação se dará apenas entre os usuários já habilitados.

ORGANIZAÇÃO DOS LOTES: Independentemente de como disposto no processo, ficará exclusivamente a cargo dos condutores, podendo optar por proceder à alienação de forma individual ou concentrada.

QUOTA-PARTE DO COPROPRIETÁRIO E/OU CÔNJUGE: Tratando-se de bem indivisível, este será leilado em sua integralidade, recaiando o equivalente à quota-parte do coproprietário e/ou do cônjuge alheio sobre o produto da alienação (art. 843-CPC), resguardados os casos em que o leilão visa sanar débitos de natureza *propter rem*[1].

PAGAMENTOS: Lance e comissão deverão ser pagos em até **24h da finalização do leilão**, por meio de guia de depósito judicial. Decorrido o prazo, o lance imediatamente anterior será contemplado e submetido à homologação do MM. Juízo, responsável pela aplicação das medidas e sanções cabíveis. Caso seja recebida proposta em primeira praça e lance em segunda praça, o prazo para pagamento será contado a partir da publicação da decisão judicial que indicar a opção que deverá prevalecer.

COMISSÃO: 5% sobre o total da arrematação, não estando incluso no valor do lance. Caso haja sobra do produto da arrematação, poderá ser solicitada ao MM. Juízo a respectiva dedução (art. 7, §4º-Resolução 236/CNJ).

MULTA: Havendo desistência ou não pagamento, será fixada pelo MM. Juízo.

PROPOSTAS: Serão recebidas e submetidas à apreciação do MM. Juízo, **caso não haja lance**.

O lance é soberano e prefere a qualquer proposta ofertada em sua respectiva praça. Caso haja oferta de proposta em primeira praça, com valor superior a eventual lance em segunda praça, ambos serão submetidos à apreciação do MM. Juízo ao término do leilão.

Propostas de arrematação apresentadas diretamente no processo, ainda que posteriores ao encerramento do leilão, e mesmo que este tenha restado negativo, também estarão integralmente sujeitas aos termos e condições deste edital, em especial à obrigatoriedade de pagamento da comissão no percentual acima indicado, sob pena de não acolhimento ou caracterização de aquisição por venda direta, responsabilizando-se o proponente pelos respectivos ônus e débitos incidentes.[3]

LOTE 1

DIREITOS OU PROPRIEDADE: Direitos.

DESCRIÇÃO DO(S) BEM(NS): Uma loja comercial, situada no pavimento térreo ou 1º pavimento do prédio localizado à Avenida Campos Salles, nº 110, perímetro urbano, com a área construída de 273,6m², correspondendo-lhe no respectivo terreno, uma parte ideal de 40% do todo e na mesma proporção nas partes de uso comum, confrontando: pela frente com a Avenida mencionada; de um lado com Abreu Sampaio ou sucessores; de outro lado com Antonio Almeida Franco ou sucessores e nos fundos com área de recuo dos fundos do prédio.

MATRÍCULA(S): nº 18.446 do 1º CRI de Santos/SP.

CONTRIBUINTE(S): 36.034.023.000 (área maior).

Informação do Oficial de Justiça, Avaliador ou Perito: O imóvel avaliando possui marquise na sua fachada. Tal característica é benéfica por propiciar proteção contra o sol e a chuva e pode-se afirmar que também contribui para a conservação da fachada e das portas de aço do imóvel avaliando. Possui pé-direito de 4,55m, em que pese o vão do salão não seja livre devido à existência de vigas estruturais. Tal característica contribui para melhor condição de ventilação e atenua a carga térmica sobre os ocupantes. A planta do imóvel avaliando pode ser considerada equilibrada e consiste num amplo salão retangular e um espaço igualmente retangular aos fundos (recuo dos fundos do prédio), com instalações sanitárias. O estado de conservação do imóvel avaliando por ocasião da vistoria pode ser avaliado como precário. As paredes são sólidas erigidas com o emprego de alvenaria de tijolos de barro cozidos e maciços. No entanto, o exame minucioso permitiu ao Perito Avaliador notar que há necessidade de reparos na rede hidráulica que serve os apartamentos situados no 2º andar, que é ocupado por apartamentos residenciais. O Perito Avaliador identificou diversos sinais de infiltração. Há a necessidade de manutenção e de troca de partes extensas de reboco das paredes e do teto. O piso encontrava-se bastante desgastado, mas ainda servível. A pintura interna e externa está bastante desgastada. As portas de aço estão ainda robustas, mas são de abertura e fechamento manuais.

OBSERVAÇÕES: Por força dos falecimentos de Carolina Rosa Cabral e Celestino Dias Cabral, proprietários constantes da Matrícula, o imóvel foi partilhado na proporção de 50% para cada uma das partes (processos nº 0046248.07.2011.8.26.0562 e 4013937-21.2013.8.26.0562). Os formais de partilha restam pendentes de registro.

VALOR DE AVALIAÇÃO: R\$ 1.160.000,00 (em 07/2026) (será atualizado na data de disponibilização no site).

DÉBITOS TRIBUTÁRIOS: O arrematante não possui responsabilidades pelos débitos tributários que já incidiam sobre o imóvel na data de sua alienação (arts. 130/186-CTN e Tese 1134 do STJ).

DEMAIS DÉBITOS: Eventuais ônus e outros débitos, inclusive os de natureza *propter rem* (condominiais), serão sub-rogados no valor da arrematação, consoante a ordem das respectivas preferências (art. 908-CPC).

BAIXAS REGISTRAS: Finalizada a arrematação, mediante solicitação do arrematante e cumpridas as disposições e exigências legais, o MM. Juízo determinará a baixa/cancelamento de penhoras, arrestos, hipotecas e indisponibilidades que recaiam sobre o(s) bem(ns) (art. 320-G do Prov. 188/24-CNJ).

CUSTAS E DESPESAS: O arrematante adquire o bem no estado de conservação em que se encontra e correrão por sua conta os procedimentos de regularização, transferência, baixa de gravame e imissão na posse, além de despesas com remoção, desocupação e transporte.

REMIÇÃO, ACORDO, SUSPENSÃO OU CANCELAMENTO: O leiloeiro fará jus ao ressarcimento pelo trabalho desenvolvido, em montante a ser calculado com base no percentual fixado de comissão (art. 7, §3º-Resolução 236/CNJ).

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

DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS: (11)3101-9851 (telefone/whatsapp) ou sac@d1lance.com.

INTIMAÇÃO: Ficam a(s) partes, executado(s), cônjuge(s), credor(es) fiduciário(s)/hipotecário(s)/preferencial(is), coproprietário(s), promitente(s) comprador(es), senhorio(s) direto(s), usufrutuário(s), credor(es) com garantia real ou com penhora(s) anteriormente averbada(s), terceiros e demais interessados, que não seja(m) de qualquer modo parte na presente ação, **INTIMADOS** das presentes designações, por esta via editalícia, na pessoa de seus representantes ou caso não sejam localizados para a intimação pessoal, não podendo, de forma alguma, posteriormente, alegar ignorância do contido neste edital. Não consta nos autos haver recursos ou causas pendentes de julgamento relativos ao feito (). Será este edital, por extrato, afixado e publicado na forma da Lei, o que suprirá eventual insucesso nas notificações pessoais e dos respectivos patronos.

Este edital será publicado, com a antecedência mínima necessária, na rede mundial de computadores.

JUIZ(A) DE DIREITO

[1] Apelação Cível nº 1011694-56.2022.8.26.0008.

[2] Precedentes: Agravos de Instrumento nºs 2199465-29.2018.8.26.0000, 2072683-74.2018.8.26.0000, 2151980-96.2019.8.26.0000, 2028406-02.2020.8.26.0000 e 2070531-48.2021.8.26.0000. Apelação nº 1000190-38.2019.8.26.0629.

[3] Precedente: Agravo de Instrumento nº 2111849-45.2020.8.26.0000.