

11ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SANTOS/SP – J245083

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

AÇÃO:	Cobrança Condominial
PROCESSO Nº:	0008088-29.2019.8.26.0562
EXEQUENTE(S)/AUTOR(ES):	Condomínio Edifício Itaberá
EXECUTADO(S)/RÉU(S):	Espólio de Rosa Catharina Pezzolo Pasquarelli Espólio de Adelina Pezzolo Pasquarelli Espólio de José Rafael Pezzolo Pasquarelli Espólio de Douglas Cordeiro Pasquarelli Eliana Gonçalves dos Santos Pasquarelli Flávia dos Santos Pasquarelli Andressa de Oliveira Pasquarelli Maria Rosa Cordeiro Pasquarelli (representada por Nelson Cordeiro Pasquarelli)
TERCEIRO(S):	Ministério Público do Estado de São Paulo 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 **30/10/2026 às 15:00:00** até **05/11/2026 às 15:00:00** - valor igual ou superior ao da avaliação;

2ª PRAÇA: De **05/11/2026 às 15:00:00** até **25/11/2026 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 leiloado 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).

PAGAMENTO DO LANCE PARCELADO: O arrematante poderá optar por pagar o valor do lance de forma parcelada, por meio de guia de depósito judicial, desde que deposite entrada mínima de 25 % do total ofertado, em até 24h da finalização do leilão, e o restante em até 30 parcelas iguais, mensais e consecutivas, devidamente corrigidas monetariamente pelo índice TJ-SP.

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, ainda que parcelado.**

O lance, ainda que parcelado, 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): (i) Direitos sobre o apartamento número 81, localizado no 8º andar do Condomínio Edifício Itaberá, situado na cidade de Santos/SP, à Praça George Washington, número 69, confrontando na frente com o corredor de circulação do andar, por onde tem sua entrada e poço do elevador, de um lado com o mesmo corredor e apartamento de final 2, do outro com o espaço da área de recuo frontal, tendo a área útil de 32,3150m², área comum de 10,3135m², num total de 42,6285 m², pertencendo-lhe tanto no terreno como nas demais coisa de uso comum do condomínio, uma fração ideal equivalente de 1,8207% do todo. (ii) Direitos sobre o apartamento número 82, localizado no 8º andar tipo do Condomínio Edifício Itaberá, situado na cidade de Santos/SP, à Praça George Washington, número 69, contendo: living, um dormitório, cozinheira, banheiro e passagem; confrontando na frente com o corredor de circulação do andar, por onde tem sua entrada e apartamento final 1, de um lado com o apartamento de final 3, do outro com o espaço da área de recuo frontal e nos fundos com o espaço da área de recuo lateral direita, com a área útil de 37,6200 mts², área comum de 12,0066mts² num total de 49,6266 mts.², pertencendo-lhe tanto no terreno como nas demais coisas de uso comum do condomínio, uma fração ideal equivalente a 2,1195% do todo.

MATRÍCULA(S): (i) nº 62.771 do 3º CRI de Santos/SP; e (ii) nº 85.141 do 3º CRI de Santos/SP (transcrição)

CONTRIBUINTE(S): (i) 64031006036; e (ii) 64031006037;

Informação do Oficial de Justiça, Avaliador ou Perito: Os apartamentos 81 e 82 estão unificados e, em razão disso, foram totalmente descaracterizados, o que resultou em um imóvel com 2 quartos, sala, cozinha, banheiro, área de serviço, com uma entrada apenas social e serviço e varanda pequena nos quartos. O condomínio informou que as unidades não possuem vaga de garagem.

OBSERVAÇÕES: Os imóveis estão registrados em nome de Rosa Catharina Pezzolo Pasquarelli que, conforme informações prestadas nos autos, já é falecida. No entanto, está pendente de registro na matrícula do imóvel o seu falecimento, bem como eventual partilha de bens. Ainda, em que pese a unificação realizada nos imóveis penhorados, ambos possuem matrícula e número de cadastro municipal distintos.

DEPOSITÁRIO(S): Espólio de Rosa Catharina Pezzolo Pasquarelli

VALOR DE AVALIAÇÃO: R\$ 735.922,57 (em 09/2026) (será atualizado na data de disponibilização no site).

IMPOSTOS, MULTAS E TAXAS: R\$ 22.636,88 (em 09/2026)

DÉBITO DO PROCESSO (CONDOMINIAL): R\$ 497.403,43 (em 09/2026).

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 subrogados 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) leiloados 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, bem como da penhora realizada em 17/05/2024, não podendo, de forma alguma, posteriormente, alegar ignorância do contido neste edital. Consta nos autos haver recursos ou causas pendentes de julgamento relativos ao feito (Inventário nº 0000503-64.1975.8.26.0562 - 1ª Vara de Família e Sucessões de Santos/SP). 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.