

EDITAL DE PRAÇA JUDICIAL

Edital de 1ª e 2ª Praças de bens imóveis e para intimação do(s) executado(s) **WSV CURSOS DE IDIOMAS LTDA ME** (CNPJ: 08.903.001/0001-58), na pessoa de seu representante legal ANA LUCIA GIANESE COLAÇO FARIA (CPF: 036.985.718-62), **ANA LUCIA GIANESE COLAÇO FARIA** (CPF: 036.985.718-62), coproprietário(a) **FLÁVIO ALVES FARIA** (CPF: 800.501.828-20), terceiro(a) interessado **PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTOS** (CNPJ: 58.200.015/0001-83), bem como de seu(s) cônjuge(s), se casados forem e demais interessados, expedido na AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL, **Processo nº 1002353-69.2023.8.26.0590**, em trâmite na **1ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE SÃO VICENTE/SP**, requerida por **BANCO BRADESCO S/A** (CNPJ: 60.746.948/0001-12).

O Dr. LEANDRO DE PAULA MARTINS CONSTANT, MM. Juiz de Direito, na forma da lei, etc., nos termos do Art. 881, § 1º do CPC, **FAZ SABER** que levará a praça os bens abaixo descritos, por meio de leilão eletrônico conduzido pela leiloeira oficial Dora Plat, matriculada na JUCESP sob nº 744 na plataforma eletrônica (www.portalzuk.com.br), nas condições seguintes:

1 - DESCRIÇÃO DOS IMÓVEIS:

LOTE 001 - O APARTAMENTO N. 21, localizado no 2o. andar do Edifício MEMPHIS, que recebeu o número 23 da Rua Bahia, contendo: salas de estar com varanda e jantar conjugada, três dormitórios, sendo com banheiro privativo, casada, um banheiro social, corredor, lavabo, cozinha, área de serviço, quarto e WC de empregada; confrontando pela frente com a área de recuo fronteira à Rua Bahia, pelo lado direito com a área de recuo lateral direita, pelo lado esquerdo com o apartamento 22, e com o hall social, o elevador de serviço, e pelos fundos com a área de recuo dos fundos; contendo área útil de 171,480 m2., área comum de 76,4536 m2. e a área total de 247,9336 m2., correspondendo-lhe uma fração ideal de 3,93802% no terreno e demais coisas de uso e propriedade comuns, possuindo ainda o direito a duas vagas para guarda de veículos de passeio, localizados no sub-solo e pavimento térreo; terreno onde foi construído o prédio, acha-se, confrontado na especificação condominial, registrada sob n. 06, na Matrícula nº 27.991 deste cartório. Cadastrado na Prefeitura Municipal sob 29.044.024.003.

Contribuinte nº 29.044.024.003. Matrícula nº 32.491 do 03º CRI de Santos/SP.

ÔNUS: Constam da referida matrícula nº 32491, conforme **AV. 11 (07/07/2022)**, PENHORA DE 50% em favor de Banco Bradesco SA, Processo nº 1006389-28.2021.8.26.0590. **AV. 12 (06/10/2023)**, Execução de Título Extrajudicial em favor de Banco do Brasil S.A, Processo nº 0006088-17.2023.8.26.0562. **AV. 13 (25/11/2024)**, Execução de Título Extrajudicial em favor de Condomínio Edifício Memphis, Processo nº 1025239-49.2023.8.26.0562. **AV. 14 (05/03/2025)**, PENHORA EXEQUENDA.

AVALIAÇÃO DO BEM: R\$1.369.557,03 (março/2026).

VISITAÇÃO: Não há visitação.

LOTE 002 - APARTAMENTO Nº 262, LOCALIZADO NO 25º PAVIMENTO - TORRE "A" DO CONDOMÍNIO EDIFÍCIO CAP FERRAT, SITUADO À AVENIDA DOUTOR EPITÁCIO PESSOA, Nº 131 - contém 04 dormitórios, sendo 02 suítes, uma das quais do tipo máster com closet e terraço privativo, 03 banheiros, incluindo os das suítes, rouparia/circulação íntima, circulação, sala de jantar/sala de estar, lavabo, galeria, terraço coberto com churrasqueira, cozinha, despensa, circulação, área de serviço, WC e terraço; tem a área privativa de 20004m2, a área comum de 65,8210m2, acrescida da área de garagem privativa acessória de 34,56m2, que corresponde ao direito de uso de 03 vagas acessórias de uso determinado na garagem coletiva e área comum de circulações de 35,43m2, perfazendo a área total de 339,8510m2, correspondendo no terreno a um coeficiente de proporcionalidade de 0,68115, confronta, de quem da Av. Dr. Epitácio Pessoa olhar para o imóvel; pela frente com o terreno do condomínio, escada pressurizada de acesso aos demais pavimentos, hall do elevador social de acesso exclusivo ao apartamento, hall do elevador de serviço de acesso comum aos apartamentos do pavimento e poço do elevador de serviço, do lado esquerdo, com o terreno do condomínio, poço do elevador social de acesso exclusivo ao apartamento, hall de referido elevador e terreno do

condomínio; nos fundos, com o terreno do condomínio, poço do elevador social de acesso exclusivo ao apartamento, terreno do condomínio e parte do apartamento de final "3" do mesmo pavimento da Torre "B" do condomínio; e do lado direito, com o terreno do condomínio, apartamento de final "3" do mesmo pavimento da Torre "B" do condomínio, hall do elevador social de acesso exclusivo ao apartamento, poço de referido elevador e terreno do condomínio. Ao referido apartamento estão vinculadas as vagas nºs. 78, 79 e 89, localizadas no térreo. A instituição de condomínio foi registrada sob n. 6, na Matrícula n. 78.321, e a convenção de condomínio registrada sob nº 5.770, nesta data, neste Oficial de Registro de Imóveis.

Contribuinte nº não consta. Matrícula nº 82.518 do 02º CRI de Santos/SP.

ÔNUS: Constam da referida matrícula nº 82518, conforme **AV. 06 (24/08/2021)**, Execução de Título Extrajudicial em favor de Banco Bradesco S.A, Processo nº 1006389-28.2021.8.26.0590. **AV. 09 (14/09/2023)**, Premonitória em favor de Banco do Brasil S.A, Processo nº 0006088-17.2023.8.26.0562. .

AVALIAÇÃO DO BEM: R\$2.692.116,94 (março/2026).

VISITAÇÃO: Não há visitação.

OBS: Não foi possível localizar os débitos tributários dos lotes devido à indisponibilidade do site da prefeitura.

2 - AVALIAÇÃO TOTAL DOS IMÓVEIS - R\$ 4.061.673,97 (março/2026 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP), que será(ão) atualizada a época da alienação.

3 - DÉBITO EXEQUENDO - R\$ 385.428,88 (março/2026).

4 - DATAS DAS PRAÇAS - 1ª Praça começa em 08/05/2026 às 11h00min, e termina em 12/05/2026 às 11h00min; 2ª Praça começa em 12/05/2026 às 11h01min, e termina em 02/06/2026 às 11h00min.

5 - CONDIÇÕES DE VENDA - Será considerado arrematante aquele que der lance igual ou superior ao valor de avaliação (1ª Praça) ou aquele que der lance de valor igual ou superior a 60% do valor da avaliação (2ª Praça). O pagamento deverá ser feito de uma única vez, em até 24 horas após ter sido declarado pelo leiloeiro como vencedor.

6 - PAGAMENTO - O preço do(s) bem(ens) arrematado(s) deverá(ão) ser depositado(s) 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 da praça. Em até 5 horas após o encerramento da praça, cada arrematante receberá e-mail com instruções para depósito (Art. 884, IV do CPC).

Não sendo realizado o depósito da oferta no prazo estipulado e/ou o pagamento de sua comissão, o leiloeiro comunicará o fato ao MM. Juiz responsável, informando os lances imediatamente anteriores, para que sejam submetidos à apreciação judicial, sem prejuízo da aplicação de sanção prevista no art. 897 do novo CPC, ao arrematante remisso. Além disso, arcará o arrematante remisso, com todos os ônus e implicações, decorrentes de sua omissão, inclusive, para a obtenção de novos documentos e ressarcimento das despesas, para a realização da praça.

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, serem formulados nos autos da execução, em que se deu a arrematação. (Art. 895, § 4º e 5º do CPC).

7 - 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 da leiloeira, sem prejuízo a demais sanções aplicadas pelo MM. Juízo da causa, bem como poderá ainda a Leiloeira emitir título de crédito, para a cobrança de tais valores, encaminhando-o a protesto, por falta de pagamento, se for o caso, sem prejuízo da execução prevista no artigo 39, do Decreto nº 21.981/32, além da inclusão do arrematante nos serviços de proteção ao crédito.

8 - COMISSÃO DO LEILOEIRO - O arrematante deverá efetuar o pagamento do preço do bem arrematado, bem como da comissão do(a) leiloeiro(a) Dora Plat CPF:070.809.068-06 - Leiloeira Oficial - JUCESP 744 (fixada em 5% - cinco por cento, do valor da arrematação) no prazo de 24 horas após o encerramento da Praça através de guia de depósito judicial em favor do Juízo responsável. Cabe ao Juízo responsável a expedição de guia de levantamento da comissão devida ao leiloeiro(a). A comissão do leiloeiro(a) será depositada nos autos e as guias de levantamento expedidas em seu favor serão arquivadas em classificador próprio, conforme determinação do parágrafo único do artigo 267 do Provimento CSM 2152/2014, publicado no DJE em 11/02/2014.

A comissão do leiloeiro, não será devolvida ao arrematante em nenhuma hipótese, salvo se, a arrematação for desfeita por determinação judicial, ou por razões alheias à vontade do arrematante e, deduzidas as despesas incorridas.

9 - DO CANCELAMENTO/SUSPENSÃO DA PRAÇA APÓS A PUBLICAÇÃO DO EDITAL - Nos termos do Art. 7º, § 3º da Resolução nº 236 do CNJ, caso a(s) praça(s) seja(m) cancelada(s)/suspensa(s) após a publicação do edital, especialmente em razão de acordo entre as partes ou pagamento da dívida, será devido o reembolso das despesas suportadas pelo leiloeiro, que serão pagas pela parte requerida ou aquela que der causa ao cancelamento.

10 - 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.

11 - 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.

12 - DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS - Pessoalmente perante o Ofício onde estiver tramitando a ação, ou pela central de atendimento no Whatsapp (11) 99514-0467 e/ou e-mail: contato@portalzuk.com.br. Para participar acesse www.portalzuk.com.br.

13 - DA PARTICIPAÇÃO NO LEILÃO - Os interessados deverão se cadastrar no site portalzuk.com.br e se habilitar acessando a página desta Praça, para participação on-line, com antecedência de até 01 (uma) hora, antes do horário previsto, para o término da 1ª ou da 2ª Praça, observadas a condições estabelecidas neste edital. Aquele que se habilitar para a 1ª, estará automaticamente habilitado para a 2ª Praça.

14 - DIREITO DE PREFERÊNCIA - Se houver mais de um pretendente, proceder-se-á entre eles à licitação, sendo resguardado o direito de preferência na arrematação ao cônjuge, o companheiro, o descendente ou o ascendente do executado, nessa ordem, em igualdade de condições (CPC, art. 892, § 2º). Tratando-se de penhora de bem indivisível, o coproprietário ou cônjuge não executado possuem preferência na arrematação do bem em igualdade de condições (art. 843, § 1º). Caso pretenda exercer o direito de preferência durante o leilão, deve o interessado efetuar o cadastro perante a plataforma, solicitar habilitação no leilão respectivo e expressamente informar o(a) leiloeiro(a) de sua pretensão. A manifestação de interesse e aceite das condições deve ser feito por preenchimento do termo disponibilizado no site, devendo, ao final ser instruída com a documentação comprobatória requerida e remetida para o e-mail: contato@portalzuk.com.br, com pelo menos 5 (cinco) dias úteis de antecedência da data de início do leilão. O direito de preferência não cessa se não exercido durante o leilão, podendo, o interessado, se

habilitar nos autos do leilão para pleitear a preferência na arrematação, em igualdade de condições dos demais licitantes.

Ficam o(s) executado(s) WSV CURSOS DE IDIOMAS LTDA ME, ANA LUCIA GIANESE COLAÇO FARIA, coproprietário(a) FLÁVIO ALVES FARIA, terceiro(a) interessado PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTOS, e demais interessados, **INTIMADOS** das designações supra, caso não seja (m) localizado (a) (s) para a intimação pessoal, bem como das Penhoras realizadas em 13/02/2025, 13/02/2025 respectivamente. Dos autos não constam recursos ou causas pendentes de julgamento. Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei. São Vicente, 13 de março de 2026

Eu, _____, **Escrevente Digitei,**

Eu, _____, **Escrivã(o) Diretor (a), Subscrevi.**

LEANDRO DE PAULA MARTINS CONSTANT
JUIZ DE DIREITO