

7ª Vara Cível do Foro da Comarca de Santos/SP

EDITAL DE 1º E 2º LEILÃO e de intimação **do executado e depositário ULYSSES RODRIGUES ALVES JUNIOR**, inscrito no CPF/MF sob o nº 130.513.408-71; **bem como seu cônjuge, se casado for; dos promitentes vendedores RODRIGO HADDY PENNA GUERREIRO**, inscrito no CPF/MF sob o nº 292.663.088-38; e **ANNA KARINA TAVARES MARTINS**, inscrito no CPF/MF sob o nº 271.841.098-13; e **do interessado CONDOMÍNIO RESIDENCIAL EDIFICIOS MARIA SYLVIA E MARIA VIRGINIA**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 57.732.398/0001-78.

A Dra. Isabela Falcoski Loureiro, MM. Juíza de Direito da 7ª Vara Cível do Foro da Comarca de Santos/SP, na forma da lei, **FAZ SABER** aos que o presente Edital de 1º e 2º Leilão do bem imóvel virem ou dele conhecimento tiverem e que possa interessar, que por este Juízo processam-se os autos da **Ação de Execução de Título Extrajudicial** ajuizada por **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL EDIFICIOS MARIA SYLVIA E MARIA VIRGINIA** em face de **ULYSSES RODRIGUES ALVES JUNIOR - Processo nº 1033006-41.2023.8.26.0562**, e que foi designada a venda do bem descrito abaixo, de acordo com as regras expostas a seguir:

DO IMÓVEL - O imóvel será vendido em caráter "AD CORPUS" e no estado em que se encontra, sem garantia, constituindo ônus da parte interessada verificar suas condições antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas.

DA PUBLICAÇÃO DO EDITAL - O edital será publicado na rede mundial de computadores, no sítio do Leiloeiro www.megaleiloes.com.br, em conformidade com o disposto no art. 887, § 2º, do CPC, inclusive as fotos e a descrição detalhada do imóvel a ser apregoado.

DA VISITAÇÃO - Os interessados em vistoriar o bem deverão enviar solicitação por escrito ao e-mail visitacao@megaleiloes.com.br. Cumpre esclarecer que cabe ao responsável pela guarda do bem autorizar o ingresso dos interessados, sendo que a visitação nem sempre será possível, pois alguns bens estão em posse do executado. Independente da realização da visita, a arrematação será por conta e risco do interessado.

DO LEILÃO - O Leilão será realizado por **MEIO ELETRÔNICO**, através do Portal www.megaleiloes.com.br, o **1º Leilão** terá início no **dia 24/08/2026 às 14:00 h** e se encerrará **dia 27/08/2026 às 14:00 h**, onde somente serão aceitos lances iguais ou superiores ao valor da avaliação; não havendo lance igual ou superior ao valor da avaliação, seguir-se-á sem interrupção o **2º Leilão**, que terá início no **dia 27/08/2026 às 14:01 h** e se encerrará no **dia 17/09/2026 às 14:00 h**, onde serão aceitos lances com no mínimo 60% (sessenta por cento) do valor da avaliação atualizada.

DO CONDUTOR DO LEILÃO - O Leilão será conduzido pelo Leiloeiro Oficial Sr. Fernando José Cerello Gonçalves Pereira, matriculado na Junta Comercial do Estado de São Paulo - JUCESP sob o nº 844.

DO VALOR MÍNIMO DE VENDA DO BEM - No **2º Leilão**, o valor mínimo para a venda do bem corresponderá a **60% (sessenta por cento)** do valor da avaliação judicial, que será atualizada até a data da alienação judicial. Na hipótese de incapaz não serão admitidos lances inferiores a 80% do valor da avaliação, nos termos do art. 896 do CPC.

DOS LANCES - Os lances poderão ser ofertados pela Internet, através do Portal www.megaleiloes.com.br.

DOS DÉBITOS - Os débitos de IPTU e demais taxas e impostos serão sub-rogados no valor da arrematação nos termos do Art. 130, "caput" e parágrafo único, do CTN, bem como os débitos de condomínio (*propter rem*), que também serão sub-rogados no preço da arrematação, conforme Art. 908, § 1º, do CPC.

DO PAGAMENTO - O arrematante deverá efetuar o pagamento do preço do bem arrematado, no prazo de até 24h (vinte e quatro horas) após o encerramento do leilão por meio de guia de depósito judicial em favor do Juízo responsável, sob pena de se desfazer a arrematação. O exequente, se vier a arrematar o bem, não estará obrigado a exibir o preço mas se o valor do bem exceder o seu crédito, depositará dentro de 03 dias a diferença, sob pena de ser tornada sem efeito a arrematação e, neste caso, o bem será levado a nova praça à custa do exequente (art. 892, § 1º do CPC).

DA PROPOSTA - Os interessados na aquisição do bem de forma parcelada, deverão apresentar proposta enviando de forma detalhada sua intenção no e-mail proposta@megaleiloes.com.br (Art. 895, I e II, CPC). As referidas propostas serão apresentadas ao M.M Juízo respectivo, caso o leilão se encerre negativo. Caso o leilão se encerre positivo, as propostas apresentadas serão desconsideradas, uma vez que o pagamento à vista prevalece sobre o pagamento parcelado. Em resumo o interessado em adquirir o bem realizando o pagamento à vista, deve confirmar o lance em leilão, e aquele que tem a intenção de realizar o pagamento de forma parcelada, deve enviar sua proposta por e-mail, ficando ciente das referidas condições do Artigo 895§ 7º, CPC. Por fim, a apresentação de proposta não suspende o leilão (Art. 895, § 6º, CPC), devendo o mesmo ser analisado pelo M.M Juízo respectivo que decidirá pela opção mais vantajosa para a resolução da lide.

PENALIDADES PELO DESCUMPRIMENTO DAS PROPOSTAS - Em caso de atraso no pagamento de qualquer das prestações, incidirá multa de 10% sobre a soma da parcela inadimplida com as parcelas vincendas. 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).

DA COMISSÃO - O arrematante deverá pagar ao Leiloeiro, a título de comissão, o valor correspondente a **5% (cinco por cento)** sobre o preço de arrematação do imóvel. O pagamento deverá ser realizado em até 24h (vinte e quatro horas) a contar do encerramento do leilão, através de boleto que será enviada por e-mail. A comissão devida ao Leiloeiro não está incluída no valor do lance e 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, deduzidas as despesas incorridas.

DA REMIÇÃO - Na hipótese de acordo ou remição após a realização da alienação, o Leiloeiro fará jus à comissão no percentual determinado neste edital sobre o valor da arrematação, conforme Artigo nº 7º, §3º da Resolução nº 236 do CNJ.

Todas as regras e condições do Leilão estão disponíveis no Portal www.megaleiloes.com.br, no CPC e Resolução nº 236 do CNJ. Caso, por qualquer motivo a intimação pessoal do executado não se realizar por meio de seus advogados ou pelo endereço constante dos autos, será intimado através do próprio edital de leilão nos termos do art. 889, I, do CPC.

RELAÇÃO DO BEM: DIREITOS DA MATRÍCULA Nº 71.835 DO 2º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE SANTOS/SP - IMÓVEL: Apartamento n.º 14, localizado no 1.º andar do "Edifício Maria Sylvia", situado à Rua Governador Pedro de Toledo, n.º 33, integrante do Condomínio Residencial Edifícios Maria Sylvia e Maria Virginia, localizado nos fundos do bloco, do lado direito, de quem da Rua Governador Pedro de Toledo olha para o prédio, confronta pela frente com a escadaria, do lado direito com a área livre de recuo lateral do prédio, do lado esquerdo com o apartamento de final 3 e nos fundos com a área destinada ao play-ground. Possui a área bruta de 86,75 m², sendo 55,32 m² de área útil e 31,43 m² de área comum, incluindo garagem, correspondendo a uma fração ideal equivalente a 0,0110755% do terreno do condomínio e demais coisas de uso comum a todos os condôminos, contendo: living, um dormitório, terraços, banheiro, cozinha, área de serviço e W.C. de empregada. Ao apartamento cabe o direito ao uso de uma vaga indeterminada, sujeita a

manobras, na garagem coletiva dos edifícios. **Consta na Av.11 desta matrícula** que nos autos da Ação Execução de Título Extrajudicial, Processo nº 1006385-85.2015.8.26.0562, em trâmite na 8ª Vara Cível de Santos/SP, requerida por ALESSANDRA AP CABELEREIROS ME contra RODRIGO HADDY PENNA GUERREIRO foi penhorado o imóvel desta matrícula, sendo nomeado depositário o executado. **Consta na Av.12 desta matrícula** que nos autos da ação de Execução, Processo nº 0041135-72.2011, em trâmite na 9ª Vara Cível de Santos/SP, requerida por SELMA MARIA MAZZAFERA MARTINS contra RODRIGO HADDY PENNA GUERREIRO foi penhorado o imóvel desta matrícula, sendo nomeado depositário o executado. **Consta no R.13 desta matrícula** que RODRIGO HADDY PENNA GUERREIRO e ANNA KARINA TAVARES MARTINS, prometeram vender o imóvel a ULYSSES RODRIGUES ALVES JUNIOR. **Consta na Av.14 desta matrícula** que nos autos da ação de Execução Trabalhista, Processo nº 1001918-13.2016.5.02.0444, em trâmite na 4ª Vara do Trabalho de Santos/SP, requerida por LAIS HELENA OLIVEIRA DOS SANTOS contra RODRIGO HADDY PENNA GUERREIRO e outro foi penhorado o imóvel desta matrícula, sendo nomeado depositário o executado. **Consta na Av.15 e 18 desta matrícula** que nos autos do Processo nº 1000027-51.2016.5.02.0445, em trâmite na 5ª Vara do Trabalho de Santos/SP, foi decretada a indisponibilidade de bens de RODRIGO HADDY PENNA GUERREIRO. **Consta na Av.17 desta matrícula** que nos autos do Processo nº 1009362-71.2019.8.26.0348, em trâmite na 4ª Vara Cível de Mauá/SP, foi decretada a indisponibilidade de bens de RODRIGO HADDY PENNA GUERREIRO. **Consta na Av.19 desta matrícula** que nos autos do Processo nº 1000065-32.2017.5.02.0444, em trâmite no GAEPP de São Paulo/SP, foi decretada a indisponibilidade de bens de RODRIGO HADDY PENNA GUERREIRO. **Consta na Av.20 desta matrícula** que nos autos do Processo nº 1001423-29.2017.5.02.0445, em trâmite no TRT 2ª Região de São Paulo/SP, foi decretada a indisponibilidade de bens de RODRIGO HADDY PENNA GUERREIRO e outro. **Consta na Av.22 desta matrícula** que nos autos do Processo nº 1001269-45.2016.5.02.0445, em trâmite no GAEPP de São Paulo/SP, foi decretada a indisponibilidade de bens de RODRIGO HADDY PENNA GUERREIRO. **Consta na Av.23 desta matrícula** que nos autos do Processo nº 1000627-50.2017.5.02.0441, em trâmite no GAEPP de São Paulo/SP, foi decretada a indisponibilidade de bens de RODRIGO HADDY PENNA GUERREIRO. **Consta na Av.24 desta matrícula** a penhora exequenda do imóvel desta matrícula, sendo nomeado depositário o executado. **Consta na Av.25 desta matrícula** que nos autos da Ação de Execução Civil, Processo nº 0011466-56.2020.8.26.0562, em trâmite na 3ª Vara Cível de Santos/SP, requerida por GEOMEC ENGENHEIROS CONSULTORES LTDA contra HAIFA CONSTRUTORA & INCORPORADORA LTDA e outros foi penhorado o imóvel desta matrícula, sendo nomeado depositário o executado. **Consta na Av.26 desta matrícula** que nos autos do Processo nº 1001456-65.2016.5.02.0441, em trâmite no GAEPP de São Paulo/SP, foi decretada a indisponibilidade de bens de RODRIGO HADDY PENNA GUERREIRO.

Contribuinte nº 66043016004. Consta no site da Prefeitura de Santos/SP débitos inscritos na Dívida Ativa no valor de R\$ 55.070,44 e débitos de IPTU para o exercício atual no valor de R\$ 2.619,11 (20/07/2026).

Valor da Avaliação do Imóvel: R\$ 433.176,57 (quatrocentos e trinta e três mil cento e setenta e seis reais e cinquenta e sete centavos) para julho de 2026, que será atualizado até a data da alienação conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP.

Débito desta ação no valor de R\$ 44.286,61 (maio/2026).

Santos, 20 de julho de 2026.

Eu, _____, diretora/diretor, conferi.

Dra. Isabela Falcoski Loureiro
Juíza de Direito