

7ª Vara Cível da Comarca de Santos/SP

EDITAL DE 1º E 2º LEILÃO e de intimação dos **Espólio de ARY DOS SANTOS, representado pelos herdeiros NICIA JOYCE AFONSO DOS SANTOS**, inscrita no CPF/MF sob o nº 157.886.198-58; **ARY AFONSO DOS SANTOS**, inscrito no CPF/MF sob o nº 050.503.728-95; **FABIO AFONSO DOS SANTOS**, inscrito no CPF/MF sob o nº 062.205.608-50; **MARCIO AFONSO DOS SANTOS**, inscrito no CPF/MF sob o nº 105.288.708-23; **PÉRSIO AFONSO DOS SANTOS**, inscrito no CPF/MF sob o nº 038.469.318-02; e **TEREZA AFONSO DOS SANTOS**, inscrita no CPF/MF sob o nº 133.970.338-61; **Espólio de JOSÉ DOS SANTOS, representado pelos herdeiros TALES DOS SANTOS**, inscrito no CPF/MF sob o nº 781.988.958-68; **JOVANKA DOS SANTOS**, inscrita no CPF/MF sob o nº 036.924.448-69; **TARSO DOS SANTOS**, inscrita no CPF/MF sob o nº 025.436.558-24; e **espólio de IDA SIMÃO DOS SANTOS, representado por seus herdeiros; ANTÔNIO DOS SANTOS FILHO**, inscrito no CPF/MF sob o nº 149.307.498-91; **LUCILIA DOS SANTOS NOGUEIRA**, inscrita no CPF/MF sob o nº 043.201.128-57; **bem como do espólio de NIVIO NOGUEIRA, representado pelos herdeiros VALEY NOGUEIRA; bem como CONDOMINIO EDIFICIO BIANCA.**

A **Dra. Isabela Falcowski Loureiro**, MM. Juíza de Direito da 7ª Vara Cível 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 interessar possa, que por este Juízo processam-se os autos do **Cumprimento de sentença** que **CONDOMINIO EDIFICIO BIANCA** move em face de **ARY DOS SANTOS e Outro - Processo nº 0026647-68.2018.8.26.0562**, 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. Cumpra 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 11/09/2026 às 14:00 h** e se encerrará **dia 14/09/2026 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 14/09/2026 às 14:01 h** e se encerrará no **dia 06/10/2026 às 14:00 h**, onde serão aceitos lances com no mínimo 60% (sessenta por cento) do valor da avaliação, que será atualizada até a data da alienação judicial.

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/ITR 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 através de guia de depósito judicial em favor do Juízo responsável, sob pena de se desfazer a arrematação.

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. No entanto caso o leilão se encerre positivo, as propostas apresentadas serão desconsideradas, vez que o pagamento à vista prevalece sob o pagamento parcelado. Em resumo o interessado em adquirir o bem realizando o pagamento à vista, deve confirmar o lance em leilão, já 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 guia de depósito 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 e, deduzidas as despesas incorridas.

DA REMIÇÃO: Na hipótese de acordo ou remição após a realização da alienação, o Leiloeiro fará jus a 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. Por qualquer motivo caso 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: MATRÍCULA Nº 33.642 DO 3º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE SANTOS/SP - IMÓVEL: O apartamento n. 21, localizado no 2º andar ou 3º pavimento do EDIFÍCIO BIANCA, que recebeu o n. 207 da rua Pedro Américo, contendo três dormitórios, sala, cozinha, banheiro, passagem, quarto de W.C. de empregada e área de serviço com tanque; confrontando-se para quem da via pública olha para o imóvel, na frente com o espaço da área de recuo frontal; de um lado com o espaço da área de recuo lateral direita; do outro com o espaço da área de recuo lateral esquerda; nos fundos com o apartamento n. 22; e internamente, com escadaria e primeiro hall de circulação do pavimento, por onde tem sua entrada; tendo a área útil de 98,14 metros quadrados, área comum de 18,3806

metros quadrados, e área total de 116,5206 metros quadrados, pertencendo-lhe tanto no terreno como nas partes comuns uma fração ideal equivalente a 12,8914% de todo o de propriedade exclusiva do prédio n. 21, e ao mesmo fica vinculada a GARAGEM n. 21, localizada no térreo ou 1º pavimento, com a área útil de 13,31 metros quadrados, confrontando na frente com a área de recuo frontal; por onde tem sua entrada; de um lado com a garagem n. 11; do outro com a área de recuo lateral direita; nos fundos com a garagem n. 31. **Consta na Av.05 desta matrícula** a penhora exequenda do imóvel desta matrícula, sendo nomeado depositário o executado.

Contribuinte nº 55.028.005.002. Consta no site da Prefeitura de Santos/SP débitos inscritos na Dívida Ativa no valor de R\$ 72.348,08 e débitos de IPTU para o exercício atual no valor de R\$ 2.437,24 (28/07/2026).

Valor da Avaliação do Imóvel: R\$ 512.041,68 (Quinhentos e doze mil, quarenta e um reais e sessenta e oito 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\$ 61.443,85 (fevereiro/2019).

Santos, 03 de agosto de 2026.

Eu, _____, diretora/diretor, conferi.