



12ª Vara Cível da Comarca de Santos/SP

Edital de 1ª e 2ª HASTA PÚBLICA e de intimação do executado Armando Lopes e sua cônjuge Léa Maria Pessoa Aflalo Lopes. Dr. Rodrigo Garcia Martinez, MM. Juiz de Direito da 12ª Vara Cível da Comarca de Santos/SP, na forma da lei,

FAZ SABER, aos que o presente Edital de 1ª e 2ª praça do bem imóvel, virem ou dele conhecimento tiverem e possa interessar que por este Juízo processam-se os autos do **Cumprimento de sentença – proc. 0004774-65.2025.8.26.0562 que Advocacia Pacheco de Castro Sociedade de Advogados move em face de Armando Lopes**, que foi designada a venda do bem descrito abaixo, de acordo com as regras: **DA PRAÇA** – Os lances serão captados por **MEIO ELETRÔNICO**, através do Portal **www.lecapeleiloes.com.br**, a **1ª PRAÇA** terá início no dia **25/09/2026 as 14:00h**, com encerramento no dia **28/09/2026 as 14:00h**, entregando-o a quem mais oferecer valor igual ou superior ao da avaliação judicial. Caso não haja licitantes, fica desde já designada a **2ª PRAÇA com início em 28/09/2026 as 14:01h**, e encerramento dia **20/10/2026 as 14:00h**, sendo vendido o bem pelo valor mínimo de 75% da avaliação judicial. **CONDIÇÕES DE VENDA** - O imóvel será vendido no estado em que se encontra. As fotos e a descrição detalhada do imóvel a ser apregoado estão disponíveis no site do gestor. **DA VISITAÇÃO** – As visitas deverão ser agendadas via e-mail contato@lecape.com.br. **DO CONDUTOR DA PRAÇA** – A praça será conduzida pelo leiloeiro oficial Leonardo de Campos Penin (habilitado pelo TJ). **DO PAGAMENTO** – O arrematante deverá efetuar o pagamento do preço do bem arrematado através de guia de depósito judicial em favor do juízo responsável e da comissão de 5% sobre o preço a título de comissão diretamente ao leiloeiro Leonardo de Campos Penin, no prazo de 24 horas após o encerramento da praça, ambas enviadas por e-mail pelo Gestor. A comissão devida não está inclusa no valor do lance e não será devolvida, salvo se a arrematação for desfeita por determinação judicial, por razões alheias a vontade do arrematante, deduzidas as despesas ocorridas. O não pagamento do preço do bem arrematado e da comissão do leiloeiro, no prazo estipulado, configura desistência da arrematação. Neste caso, o arrematante será impedido de participar de novos leilões judiciais (art. 897, CPC), e obrigado a pagar o valor da comissão do leiloeiro. **DA DESOCUPAÇÃO** – ficará a ônus do arrematante o procedimento para desocupação do imóvel, caso o mesmo esteja ocupado. **RELAÇÃO DOS BENS** –

- O prédio para moradia à Avenida Washington Luiz nº 323, com suas dependências, benfeitorias e respectivo terreno que mede 6,00 metros de frente para a referida avenida, por 36 metros da frente aos fundos, confrontando do lado da cidade, ou seja, do lado da Avenida Francisco Glicério com propriedade de Valentim Pinto de Oliveira e seus sucessores, do lado da praia, ou seja, do lado da Rua Alexandre Herculano com o prédio nº 325 de propriedade de Manoel Matias e sua mulher, e pelos fundos com propriedade de herança de Catharina Zeo Lapetina Simões ou sucessores desses confrontantes. Cadastrado na PMS sob nº 56024032000. Matrícula 47683 do 2º CRI Santos. **VALOR DA AVALIAÇÃO: R\$ 1.205.708,71** (um milhão duzentos e cinco mil setecentos e oito reais e setenta e um centavos) para 08/2026. Consta débito de IPTU no valor de **R\$ 29.286,75** (vinte e nove mil duzentos e oitenta e seis reais e setenta e cinco centavos) (08/2026). Cabe ao interessado a verificação da existência de demais débitos incidentes sobre o imóvel. O arrematante arcará com os débitos pendentes que recaiam sobre o bem, exceto os decorrentes de débitos fiscais e tributários conforme o artigo 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional, os quais ficam sub-rogados no preço da arrematação. **ÔNUS:** Consta na Av. 12, Av. 13 e Av. 14 ajuizamento das Ações processos nº 0010417-48.2018.8.26.0562, 0018114-86.2019.8.26.0562 e 0004769-48.2022.8.26.0562 propostas por Espólio de Maria Denise Lopes da Cruz, Sergio Lopes da Cruz e Mario Lopes da Cruz; Consta na Av. 15 penhora em favor de Maria Denise Lopes da Cruz e Mario Lopes da Cruz determinada no processo 00166372820198260562 em trâmite na 6ª Vara Cível de Santos/SP; Consta na Av. 16 penhora desta ação. Não consta nos autos ônus, recurso ou causa pendente de julgamento sobre o bem imóvel penhorado até a presente data. O interessado na arrematação, na forma parcelada, deverá realizar a proposta por escrito à gestora (proposta esta que deverá ser assinalada e confirmada diretamente no site da gestora), nos termos do artigo 895 do Código de Processo Civil, devendo as propostas serem apresentadas antes do término de cada praça, sendo que no primeiro leilão a proposta de aquisição do bem não pode ocorrer por valor inferior ao da avaliação e no segundo leilão a proposta de aquisição do bem não pode ser por valor inferior a 75% do valor da avaliação atualizado. O lance parcelado, em qualquer hipótese, será para pagamento de, pelo menos, vinte e cinco por cento do valor do lance à vista e o restante parcelado em até 30 (trinta) meses, garantido por caução idônea, quando se tratar de móveis, e por hipoteca do próprio bem, quando se tratar de imóveis; a aquisição em prestações será pelo prazo ofertado pelo arrematante (no site), sendo o indexador de correção monetária o índice utilizado pelo Tribunal de Justiça de São Paulo. Nos termos do artigo 889 parágrafo único do Novo Código de Processo Civil, o(s) executado(s), cônjuges ou terceiros não sejam encontrados, intimados ou cientificados por qualquer razão das datas das praças, valerá o presente como EDITAL DE INTIMAÇÃO DE HASTA PÚBLICA. E para que produza seus fins, efeitos e direitos, será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei. Santos, 19 de agosto de 2026.