7ª Vara Cível da Comarca de Santos/SP

EDITAL DE 1º E 2º LEILÃO e de intimação do executado e depositário **DENIS TAVARES BARBOSA**, inscrito no CPF/MF sob o nº 271.987.328-44; **bem como seu cônjuge e coproprietária ALINE VIDAL FERREIRA BARBOSA,** inscrita no CPF/MF sob o nº 338.282.988-69; **do credor fiduciário BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A,** inscrito no CNPJ/MF sob o nº 90.400.888/0001-42; **do interessado CONDOMINIO DO ACQUA PLAY HOME & RESORT; e de eventual ocupante do imóvel.**

O **Dr. José Alonso Beltrame Júnior**, MM. Juiz 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 da **Ação de Execução de Título Extrajudicial** que move **MARCELO MAGALHÃES PEREIRA** em face de **DENIS TAVARES BARBOSA - Processo nº 1018622-73.2023.8.26.0562,** 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 09/11/2026 às 16:00 h** e se encerrará **dia 12/11/2026 às 16:00 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 12/11/2026 às 16:01 h** e se encerrará no **dia 16/12/2026 às 16:00 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.

DA PREFERÊNCIA – Nos termos do artigo 843, § 1º, do CPC, a quota parte da coproprietária/cônjuge alheia a execução recairá sobre o produto da alienação do bem, sendo que o mesmo terá a preferência na arrematação, devendo concorrer no leilão, em igualdade de condições perante todos os licitantes.

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, § 1°, 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, até o início do primeiro leilão ou até o encerramento do segundo pregão (para lances em patamar não vil), enviando de forma detalhada sua intenção no e-mail proposta@megaleiloes.com.br (Art. 895, I e II, CPC). A proposta escrita conterá, obrigatoriamente, oferta à vista ou de entrada mínima equivalente a 25% do montante total ofertado com recolhimento à vista, podendo o saldo ser adimplido em até trinta prestações mensais, iguais e sucessivas, monetariamente corrigidas pelo índice oficial aplicável às condenações judiciais. O saldo devedor remanescente será garantido por registro de hipoteca judicial constituída sobre a própria matrícula imobiliária objeto da venda ou por caução idônea na hipótese de a constrição recair sobre bem móvel, em estrito cumprimento ao artigo 895, parágrafos 1º e 2º, do Código de Processo Civil. 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 boleto que será enviado 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: Caso ocorra desistência, anulação, remição da execução (artigo 826 do Código de Processo Civil) ou celebração de transação entre os litigantes após a publicação do edital, competirá ao executado ressarcir as despesas comprovadamente incorridas pelo auxiliar da justiça para a divulgação do ato.

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: DIREITOS SOBRE O IMÓVEL DA MATRÍCULA Nº 79.965 DO 1º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE SANTOS/SP - IMÓVEL: O

apartamento sob nº 205, localizado no 18º andar ou 20º pavimento, do Edifício Ilha Porchat – "Torre A" do empreendimento denominado ACQUA PLAY HOME & RESORT, situado na Avenida Dr. Moura Ribeiro, nº 125, no perímetro urbano desta Comarca, tendo a área privativa de 83,460 m, área comum de 51,730 m (coberta de 36,315 m + descoberta de 15,415 m), já incluída a área referente ao direito ao uso de 01 (uma) vaga na garagem coletiva do condomínio, perfazendo a área total de 135,190 m, correspondendo à fração ideal de 0,000765 e área total edificada de 119,775 m, confrontando pela frente e do lado direito com áreas do condomínio; do lado esquerdo com hall, poço de elevador, áreas do condomínio e com o apartamento de final "6" e nos fundos com o apartamento de final "4". Com direito ao uso de 01 (uma) vaga na garagem coletiva do condomínio, em local individual, indeterminado e sujeito ao auxílio de manobrista. **Consta no R.11 desta matrícula** que o imóvel desta matrícula foi dado em alienação fiduciária ao BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A. **Consta na Av.12 desta matrícula** a penhora exequenda de 50% do imóvel desta matrícula. **Consta na Av.13 desta matrícula** a existência do Processo nº 0008574-04.2025.8.26.0562, movido por BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A contra ALINE VIDAL FERREIRA BARBOSA.

Cadastro Prefeitura nº 54.069.065.137 (Conf. Av.04).

Valor da Avaliação do Imóvel: R$ 650.988,00 (Seiscentos e cinquenta mil e novecentos e oitenta e oito reais) para junho de 2024, que será atualizado até a data da alienação conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP.

Constam às fls. 256/258 dos autos que sobre o imóvel recaem débitos fiduciários no valor total de R$ 513.449,65 atualizados para junho de 2024.

Consta Penhora no Rosto dos Autos sobre eventuais créditos extraída do Processo nº 1003798-88.2024.8.26.0590, em trâmite na 1ª Vara Cível do Foro da Comarca de São Vicente/SP.

Débitos desta ação no valor de R$ 55.540,00 (junho/2025).

Santos, 09 de outubro de 2026.

Eu, _____, diretora/diretor, conferi.