

8ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE SANTOS/SP

A **Dra. Isabela Falcoski Loureiro**, MMa. Juíza de Direito da 8ª Vara Cível do Foro da Comarca de Santos/SP, **comunica a todos que possam se interessar** que será realizado **leilão público conduzido** pelo Leiloeiro Oficial **EDUARDO JORDÃO BOYADJIAN, JUCESP nº 464**, por meio do site www.leilaovip.com.br, com base nos termos deste **EDITAL DE LEILÃO**:

Processo nº: 1021490-34.2017.8.26.0562 – Execução de título extrajudicial.

Exequente: AMÉRICA ALVAREZ RODRIGUEZ, CPF: 072.349.378-20;

Executado: MARCO ANTÔNIO LOPES, CPF: 028.904.278-03;

Interessados:

- **OCUPANTE DO IMÓVEL;**
- **PREFEITURA DE SANTOS/SP;**
- **ROSELI DE CARVALHO LOPES**, CPF: 255.988.758-45 (coproprietária);
- **EDIFÍCIO RESIDENCIAL VERSAILLES**, CNPJ: 68.011.410/0001-71, na pessoa do seu representante legal;
- **6ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SANTOS/SP**, autos n. 1028138-83.2025.8.26.0562;

1º Leilão

Início em **29/09/2026**, às **11:00hs**, e término em **02/10/2026**, às **11:00hs**.



LANCE MÍNIMO: R\$ 460.711,04, atualizados pela Tabela Prática do TJ/SP, para agosto de 2026.

Caso não haja lance, seguirá sem interrupção ao:

2º Leilão

Início em **02/10/2026**, às **11:01hs**, e término em **23/10/2026**, às **11:00hs**.



LANCE MÍNIMO: R\$ 345.533,28, correspondente a **75%** do valor da avaliação atualizada, aplicando-se o deságio apenas na fração ideal do executado, resguardando a fração ideal do coproprietário alheio à execução, nos termos do at. 843, do CPC e conforme r. decisão de fls. 365-366 dos autos.

Descrição do Bem

APARTAMENTO Nº 94, LOCALIZADO NO 9º PAVIMENTO DO EDIFÍCIO "RESIDENCIAL VERSAILLES", SITUADO NA RUA DONA MÁRIA MÁXIMO, Nº 672, CONTENDO HALL DE ENTRADA, SALA LIVING COM TERRAÇO, 1 (UM) DORMITÓRIO COM TERRAÇO, BANHEIRO SOCIAL, COZINHA E ÁREA DE SERVIÇO, confrontando pela frente parte com o hall de circulação e parte com o apartamento de final "1", de um lado com o apartamento de final "3", de outro lado com a área livre do condomínio, e nos fundos com a área livre do condomínio, tendo cada uma dessas unidades autônomas uma área útil de 50,90m², área comum de 44,342m², no total de 95,242m², pertencendo-lhes tanto no terreno como nas demais partes de uso comum, uma fração ideal equivalente a 2,55% ou 15,272m² do todo. Cabe ao referido apartamento o direito da guarda de 1 (um) automóvel na garagem coletiva localizada no subsolo, pavimento térreo e mezanino. Construído o edifício em um terreno que se acha descrito na respectiva especificação de condomínio registrada sob nº 160 na matrícula nº 56.083, e a convenção condominial encontra-se registrada sob nº 6.793 no Livro 3 - Registro Auxiliar, ambas em 09 de janeiro de 2.019, deste Oficial de Registro de Imóveis.

Matrícula: 97.337 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Santos/SP.

ÔNUS: A **PENHORA** dos bens encontra-se no às fls. 365-366 dos autos, bem como na **AV.08** da matrícula. Consta na **AV.09 PENHORA** derivada dos autos n. 1028138-83.2025.8.26.0562, da 6ª Vara Cível da Comarca de Santos/SP. **Débitos condominiais:** a apurar.

CONTRIBUINTE: 79.075.005.036 (AV.01); Em pesquisa realizada em 28/07/2026, **constam débitos fiscais**, no valor total de R\$ 6.293,46. **DEPOSITÁRIO:** Atual possuidor.

Avaliação: R\$ 450.000,00, em março de 2026.

Débito da ação: R\$ 50.644,50, em abril de 2026, a ser atualizado até a data da arrematação.

1 Obrigações e débitos

Verificação de condições do bem

O bem será vendido no estado de conservação em que se encontra, sem garantia, **constituindo ônus do interessado, verificar suas condições**, antes das datas designadas para a alienação.

Transferência do bem

As despesas e os custos relativos à sua transferência patrimonial, correrão por conta do arrematante.

Hipoteca e penhoras

A hipoteca e as penhoras serão extintas com a arrematação, de modo que o arrematante não será obrigado a pagar nenhum valor referente a elas.

Pendências

O arrematante arcará com os débitos pendentes que recaiam sobre o imóvel, inclusive o condomínio, caso o valor da arrematação não seja suficiente para quitá-lo, respondendo por eventuais diferenças (art. 1.345 CC), salvo disposição em contrário.



IPTU, taxas e impostos

Serão sub-rogados no valor da arrematação nos termos do art. 130, "caput" e parágrafo único, do CTN.

2

Publicação do Edital e Leiloeiro

O edital, com fotos e a descrição detalhada do bem a ser apregoado, será publicado na rede mundial de computadores, no portal www.leilaovip.com.br (art. 887, §2º, do CPC, local em que os lances serão ofertados e será conduzido pelo Leiloeiro Oficial. **Sr. Eduardo Jordão Boyadjian**, matriculado na JUCESP nº 464, na MODALIDADE ELETRÔNICA

3

Pagamento da Arrematação

O pagamento da arrematação pode ser feito das seguintes formas:

**À vista****Parcelado****Por crédito**

a) À vista: Em até 24hs após o encerramento do leilão, através de guia de depósito judicial emitida pelo Leiloeiro e enviada por e-mail ao arrematante.

b) Parcelado (art. 895, CPC): Os interessados em adquirir os bens em prestações deverão ofertar lance diretamente na página do leilão, selecionando a opção "PARCELADO", o lance deverá respeitar o pagamento mínimo do sinal de 25% (vinte e cinco por cento), que deverá ser pago em até 24h (vinte e quatro horas), a contar do recebimento da guia pelo arrematante, e, o saldo remanescente poderá ser pago em até 30 (trinta) parcelas mensais, iguais e consecutivas, todas devidamente corrigidas pelo indexador IPCA-E para fins de correção monetária, bem como juros remuneratórios de 0,5% ao mês, com amortização pelo sistema PRICE (fls. 577-579).

O pagamento das parcelas deverá ser realizado diretamente pelo arrematante por meio de guia de depósito judicial vinculada à conta judicial do processo, o arrematante também deverá comprovar os respectivos pagamentos nos autos.

O próprio bem servirá de garantia de pagamento, ficando gravado com hipoteca judicial.

Em caso de não pagamento, incidem as penalidades estabelecidas pelo art. § 5º do art. 895 e art. 897, ambos do CPC.

Somente haverá submissão à apreciação do magistrado na hipótese de disputa entre lances nas modalidades à vista e parcelada. Encerrado o leilão com a vitória do último lance na modalidade parcelada, o resultado será submetido ao juízo para que seja analisada a conveniência do prosseguimento da arrematação pelo lance parcelado ou pelo lance à vista.

c) Pelos Créditos (art. 892, §1º, CPC): Se o exequente arrematar os bens e for o único credor, não é obrigado a exibir o preço. Porém, se o valor do bem exceder ao seu crédito, deve depositar a diferença, em até 3 dias, sob pena de tornar sem efeito a arrematação.

4

Comissão e Pagamento

Valor da comissão do Leiloeiro: A comissão será de **5%** sobre o valor da arrematação, no prazo de 24hs após o encerramento do leilão, que não está incluído no valor do lance, por meio de **boleto bancário**.

Acordo ou remição: Em caso de pagamento do débito ou acordo, e apenas se ocorrerem após a publicação dos editais, o executado(a) deverá arcar com os custos do leiloeiro, ora fixados em 2,5% sobre o valor do pagamento/acordo.

5

Falta de pagamento



Atraso no pagamento: O não pagamento do preço do bem arrematado e da comissão do Leiloeiro, no prazo aqui estipulado, configurará desistência ou arrendimento por parte do arrematante



Consequências: Nestes casos, o arrematante pode ser impedido de participar de novos leilões judiciais (art. 897, CPC), e obrigado a pagar o valor estabelecido de comissão ao Leiloeiro.



Compromisso e Responsabilidade do Licitante: Todos os lances ofertados no leilão são irrevogáveis e irretroatáveis, sendo de inteira responsabilidade do

participante, não sendo admitida em qualquer hipótese a retirada, cancelamento, desistência ou exclusão de lances, devendo o ofertante cumprir integralmente todas as obrigações decorrentes da sua manifestação de vontade ao registrar o lance na plataforma.

Conhecimento sobre o Leilão

6

Para os fins do art. 889 do CPC, as partes, seus cônjuges ou companheiros, e interessados informados no início (ou não), ficam cientes deste Edital e não poderão alegar desconhecimento diante de sua publicidade no site informado.

Regras e condições: Todas as regras e condições gerais de venda do bem e do Leilão estão disponíveis no site www.leilaovip.com.br.

Observações

- **Regras do leilão:** Este certame é regido pelas normas e penas previstas no Código de Processo Civil, Código Penal, Resolução CNJ nº 236/2016, Decreto nº 16.548/1932 e demais normas aplicáveis, em especial, quanto à inadimplência, desistência, tentativa de impedir ou atrapalhar o certame e reparação de danos.

- **Pendências:** Não constam nos autos informações sobre outros débitos, recursos ou causas pendentes de julgamento sobre o bem imóvel penhorado até a presente data.

Eu, _____, diretor(a), conferi.



Santos/SP, 28 de julho de 2026.

Dra. Isabela Falcoski Loureiro,

Juíza de Direito