EDITAL DE LEILÃO ELETRÔNICO PARA CONHECIMENTO DE INTERESSADOS E INTIMAÇÃO DO(S) EXECUTADO(S)

À Dra. Luciana Castello Chafick Miguel, M.M. Juíza de Direito da 2ª Vara Cível da Comarca de Santos, no Estado de São Paulo.

FAZ SABER A TODOS QUANTO ESSE EDITAL VIREM OU DELE CONHECIMENTO TIVEREM e INTERESSADOS POSSA, com fulcro nos arts. 879 a 903, do Novo CPC Lei nº 13105/15, regulamentado pela Resolução CNJ 236/2016, e art. 250 e seguintes das Normas de Serviços da Corregedoria Geral do E. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, que o leiloeiro nomeado, PAULO MARCELO SILVA ALMEIDA, matriculado na Jucesp sob n.º 1.308, com endereço profissional na Rua Jonas Ferreira Guimarães nº 184, 3º andar, sala 2 do Galpão 3 em Cidade Aracília, Guarulhos/SP, km 207 – Rodovia Presidente Dutra, Centro Industrial CEP 07250-025, levará a público para venda e arrematação, o imóvel descrito abaixo, de acordo com as regras expostas a seguir:

PROCESSO N°. 0010219-40.2020.8.26.0562- CLASSE: Cumprimento de Sentença

EXEQUENTE: Condomínio Residencial Varandas (CNPJ: 01.382.700/0001-50). **EXECUTADOS:** Manoel Barreto Ribeiro (CPF: 728.179.098-87); Rita Cassia Alves Lourenço Del Giorno (CPF: 884.683.488-72); Maria Regina Alves Barreto Ribeiro (CPF: 729.761.958-20); Beatriz Alves Barreto Ribeiro (CPF: 368.994.848-70); Juliana Alves Barreto Ribeiro (CPF: 317.430.538-19); Isabela Alves Barreto Ribeiro (CPF: 218.943.588-99). **INTERESSADOS:** Defensoria Pública de Santos, na pessoa do defensor público Dr. Felipe Pires Pereira (CNPJ: 08.036.157/0001-89); Prefeitura de Santos (CNPJ: 58.200.015/0001-83); Secretaria da Fazenda do Estado de São Paulo (CNPJ: 46.379.400/0001-50). **ADVOGADOS:** Rafael Lobato Miyaoka OAB/SP 271.825; Cézar Hyppolito do Rego OAB/SP 308.690; Rafael Simões Filho OAB/SP 303.549; Samara Martins OAB/SP 528.586; Louzano Hypollito Simões Sociedade de Advogados OAB/SP 16.871; Marieta Engler Pinto Pereira OAB/SP 132.070; Marisa Motta Homma OAB/SP 196.514.

DÉBITOS DA AÇÃO: Os débitos totalizam **R$ 178.253,54 (cento e setenta e oito mil, duzentos e cinquenta e três reais e cinquenta e quatro centavos)** em junho de 2026, de acordo com a

planilha de cálculo juntada no ev. 440. A planilha será atualizada até a homologação da arrematação pela tabela prática do TJ/SP.

LEILÃO - DATAS:

- O 1º leilão terá início em **16/11/2026** a partir das 14:00 horas com encerramento às 14:00 horas em **19/11/2026** com lances a partir do valor de avaliação atualizado. Caso não haja lance no 1º Leilão, seguirá sem interrupção;
- O 2º leilão que se encerrará em **10/12/2026** a partir das 14:00 horas, com lances a partir de **50% (cinquenta por cento)** do valor de avaliação atualizado do imóvel.

No caso de não ser realizado o Leilão nas datas acima designadas por motivo superveniente, fica desde já designado o primeiro dia útil subsequente para a sua realização.

LEILOEIRO: O leilão será conduzido pelo Leiloeiro Oficial PAULO MARCELO SILVA ALMEIDA – JUCESP nº 1.308.

DO BEM: APARTAMENTO No. 26, LOCALIZADO NO 2o. ANDAR TIPO, DO "CONDOMÍNIO RESIDENCIAL VARANDAS-BLOCO III", SITUADO À RUA LUIZ DE CAMÕES, No. 128, composto de sala, hall de entrada, hall de circulação, um dormitório, um banheiro social, um terraço que dá acesso à sala, cozinha e área de serviço, confrontando pela frente com o apartamento de final "5", pelo lado direito com o hall de circulação do andar, poço dos elevadores, poço vazio e dutos de ventilação, pelo lado esquerdo com a área de recuo lateral esquerda correspondente ao Bloco III, e nos fundos com o apartamento de final "1", contendo a área privativa bruta de 51,61m2, cabendo-lhe a área comum de 28,58m2, perfazendo a área bruta total de 80,19m2, correspondendo-lhe a fração ideal de terreno de 0,54666%. Cabendo ao referido apartamento o direito de uso de uma vaga indeterminada na garagem coletiva, destinada à guarda de um veículo de passeio e sujeita ao concurso de manobrista, conforme regulamento do condomínio. - O terreno onde está construído o referido edifício se acha descrito e caracterizado na especificação condominial registrada sob no. 09 na Matrícula 59.522; e a convenção condominial registrada sob no. 3.360, livro 3-Registro Auxiliar, em 13 de maio de 1996, neste Cartório. **Matrícula nº** 62.274 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Santos/SP. **LOCALIZAÇÃO:** Rua Luiz de Camões, n° 128 apto 26, Vila Matias, Santos/SP, CEP: 11015-140. **VALOR DE AVALIAÇÃO:**

R$ 320.000,00 (trezentos e vinte mil reais) em março de 2023. **VALOR DE AVALIAÇÃO ATUALIZADO: R$ 369.918,28 (trezentos e sessenta e nove mil, novecentos e dezoito reais e vinte e oito centavos)** em outubro de 2026, devendo ser atualizado até a data da alienação conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP. **DEPOSITÁRIO:** Manoel Barreto Ribeiro (CPF: 728.179.098-87), conforme lavrado em termo de penhora.

INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES: Conforme disposto no laudo de avaliação, o imóvel possui um dormitório, sacada, sala, cozinha e banheiro, possuindo armários embutidos nos últimos três cômodos supramencionados. É um apartamento de médio padrão construtivo e com necessidade de manutenções. O condomínio onde o bem se localiza, possui 3 (três) prédios com 9 (nove) andares em cada um deles, com acesso à piscina, salão de festas, salão de jogos e playground. Na torre do apartamento, há 6 (seis) apartamentos por andar – laudo de avaliação datado em 05/03/2023, disponível no ev. 230 do processo em epígrafe.

ÔNUS E GRAVAMES: R. 1 – venda do imóvel para Luiz Antônio Monezi Barros (CPF: 133.988.508-55) e Karla Regina Minamitani Barros (CPF: 133.988.518-27); **R. 2** – hipoteca do imóvel em favor do Banco Itaú S/A, no valor de R$ 33.379,00 (trinta e três mil, trezentos e setenta e nove reais); **Av. 3** – penhora do imóvel nos autos nº 995/06 da 3ª Vara Cível de Santos/SP contra Luiz Antônio Monezi Barros e Karla Regina Minamitani Barros; **R. 4** – arrematação do imóvel pelos executados Manoel Barreto Ribeiro (CPF: 728.179.098-87) e Maria Regina Alves Barreto Ribeiro (CPF: 729.761.958-20); **Av. 5** – cancelamento da penhora registrada na Av. 3; **Av. 6** – cancelamento da hipoteca objeto da R. 2; **Av. 7** – penhora exequenda.

DÉBITOS FISCAIS: Conforme consulta realizada em 06/10/2026 ao sistema da Prefeitura Municipal de Santos, foram identificados débitos inscritos em dívida ativa vinculados à inscrição imobiliária sob o nº 46.049.081.120, no montante de R$39.920,69 **(trinta e nove mil, novencentos e vinte reais e sessenta e nove centavos)**. Esse valor não abrange eventuais débitos do exercício corrente ainda não inscritos em dívida ativa. Os créditos tributários incidentes sobre o imóvel anteriores à arrematação serão sub-rogados no respectivo preço, nos termos do artigo 130, parágrafo único do CTN e da decisão judicial, não constituindo obrigação adicional do arrematante.

CONDIÇÃO DO(S) BEM(NS): O imóvel será vendido por inteiro, e as áreas mencionadas são meramente enunciativas e reproduzem das dimensões constantes do termo de penhora e/ou registro imobiliário, não sendo cabível qualquer pleito com relação ao cancelamento da arrematação, abatimento de preço ou complemento de área, por eventual divergência entre o que constar da descrição do imóvel e a realidade existente. Constitui ônus do interessado verificar suas condições, quando for possível a visitação, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas. Com isso declara que tem pleno conhecimento de suas instalações, nada tendo a reclamar quanto a eventual vício, ainda que oculto, ou defeito decorrente de uso, nada tendo a opor quanto a vícios aparentes ou ocultos, nos limites do regime da arrematação judicial, assumindo a responsabilidade pela eventual regularização que se fizer necessária.

BAIXA PENHORAS E DEMAIS ÔNUS: Com a arrematação e o respectivo auto homologado, eventuais penhoras, arrestos, indisponibilidades e demais gravames inscritos nas matrículas serão cancelados pelo RGI mediante mandado judicial específico, após comprovadas nos autos as intimações previstas no art. 889 do CPC e inexistindo decisão contrária e/ou outros ônus que gravam a matrícula, serão todos baixados/cancelados junto RGI local, pelo M.M. Juízo Comitente do leilão, através de expedição de competente mandado de cancelamento, a requerimento feito pelo arrematante e logo que comprovada a notificação dos órgãos e Juízos que expediram tais ônus, que constará nos autos, visto que a notificação será procedida pelo Leiloeiro, no prazo estabelecido pelo artigo Art. 889 e seus incisos do CPC. As notificações aos órgãos e Juízos de origem serão providenciadas pelo Leiloeiro, com a juntada das comprovações.

TRIBUTOS: Eventuais ônus sobre o imóvel correrão por conta do arrematante, **exceto** débitos de IPTU, que serão sub-rogados no valor da arrematação nos termos do art. 130, "caput" e parágrafo único, do CTN.

DÉBITOS DE CONDOMÍNIO SOBRE O BEM IMÓVEL: Em caso de execução de bem imóvel promovida pelo condomínio, os débitos condominiais serão abatidos até o limite do valor da arrematação. (art. 1345, do Código Civil c/c art. 908, § 1º, do Código de Processo Civil).

HIPOTECA: Eventual gravame de hipoteca extingue-se com a arrematação, assim, nada será devido pelo arrematante ao credor hipotecário (art. 1499, VI do Código Civil).

MEAÇÃO: Nos termos do Art. 843, do CPC, tratando-se de penhora de bem indivisível, o equivalente à quota-parte do coproprietário ou do cônjuge alheio à execução recairá sobre o produto da alienação do bem. É reservada ao coproprietário ou ao cônjuge não executado a preferência na arrematação do bem em igualdade de condições.

PUBLICAÇÃO DO EDITAL - O edital será publicado na rede mundial de computadores, no sítio www.upleilao.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. As notificações pessoais previstas no art. 889 do CPC serão realizadas independentemente da publicação deste edital.

PAGAMENTO DO LOTE: O pagamento poderá ser à vista ou parcelado, nos termos do art. 895 do CPC. Na hipótese de parcelamento, o interessado deverá formular proposta por escrito, conforme estabele o artigo 895 incisos I e II do CPC, até o início das respectivas praças e, ainda de acordo com a artigo 895 § 1º, com entrada mínima de 25% e o saldo em até 30 parcelas mensais e sucessivas, corrigidas pela Tabela Prática do TJ/SP e acrescidas de juros de 1% ao mês, garantindo a proposta por fiança bancária, seguro-garantia judicial ou hipoteca do próprio bem. O inadimplemento de qualquer parcela acarretará vencimento antecipado do saldo, perda dos valores pagos em favor da execução e demais sanções legais. Ressalva-se expressamente que a apresentação de lance à vista de acordo com o artigo 895 §7º do CPC prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado. **Não obstante, conforme determinado pelo Juízo no ev. 459, caso o lance vencedor seja inferior ao valor de avaliação do imóvel, deverá ser submetido à apreciação e homologação judicial nos autos.**

PAGAMENTO DA COMISSÃO DO LEILOEIRO: A comissão devida ao Leiloeiro é de 5% **(cinco por cento)** sobre o valor da arrematação paga pelo arrematante em 24 horas contadas do encerramento do leilão, não incluindo o valor do lance, nos termos da Res. CNJ 236/2016. Na hipótese de lance vencedor inferior ao valor de avaliação, que ficará sujeito à apreciação judicial nos termos da decisão de ev. 459, o prazo de 24 horas será contado da intimação da decisão que o aprovar. Consumada a arrematação nos termos do art. 903 caput do CPC a arrematação

é considerada perfeita, acabada e irretratável, ressalvadas as situações previstas no art. 903 §1º do CPC.

CANCELAMENTO/SUSPENSÃO DO LEILÃO OU ACORDO APÓS A PUBLICAÇÃO DO EDITAL: Caso haja acordo, pagamento integral ou adjudicação após a elaboração do edital, serão devidos comissão a gestora judicial na ordem de 1% **(um por cento)** sobre o valor do acordo, remissão ou adjudicação, a título de ressarcimento das despesas de publicação de edital, intimação das partes, remoção, guarda e conservação dos bens, desde que devidamente documentadas nos autos, nos termos do art. 7º, § 3º da Resolução do CNJ 236/2016 que serão pagos pela parte adquirente. Se o Executado pagar a dívida antes de adjudicado ou alienado o bem, na forma do artigo 826, do CPC, ou celebrar acordo deverá apresentar até a hora e data designadas para o leilão, guia comprobatória do referido pagamento, acompanhada de petição fazendo menção expressa quanto ao pagamento integral ou acordo, sendo vedado para tal finalidade o uso do protocolo integrado.

DESISTÊNCIA DA ARREMATAÇÃO: O arrematante que injustificadamente frustrar a arrematação, não comprovar as hipóteses do artigo 903 §5º incisos I, II e III, deixar de honrar o lance ofertado ou descumprir as condições previstas neste edital ficará sujeito ao pagamento de multa a ser fixada pelo MM. Juízo, sem perdas e danos e demais cominações cabíveis.

ARREMATAÇÃO PELO CRÉDITO: Se o exequente arrematar o bem e for o único credor, não estará obrigado a exibir o preço, mas, se o valor dos bens exceder ao seu crédito, depositará, dentro de 3 (**três**) dias, a diferença, sob pena de tornar-se sem efeito a arrematação, e, nesse caso, realizar-se-á novo leilão à custa do exequente (art. 892, §1º, do CPC). Na hipótese de arrematação pelo crédito, o exequente ficará responsável pela comissão devida ao Leiloeiro.

VISITAÇÃO: Desde que previamente autorizada a visitação, esta deverá ser agendada junto ao Leiloeiro, por meio do e-mail comercial@upleilao.com.br, Fica, desde já, autorizado o acompanhamento por Oficial de Justiça e, se necessário, o auxílio de força policial para cumprimento da diligência. Tratando-se de imóvel desocupado, autoriza-se, ainda, que o Leiloeiro se fazer acompanhar por chaveiro, a fim de viabilizar o acesso ao bem. Outrossim, ficam igualmente autorizados os prepostos do Leiloeiro, devidamente identificados, a realizar a

captação de imagens e demais registros fotográficos diretamente no local, para posterior disponibilização no portal eletrônico do leiloeiro, com o objetivo de proporcionar aos licitantes o pleno conhecimento das características do bem. Na hipótese de impossibilidade de obtenção de imagens "in loco", por qualquer motivo, poderá o leiloeiro utilizar imagens meramente ilustrativas, tais como aquelas extraídas de plataformas digitais públicas, a exemplo do Google Maps, as quais possuem caráter exclusivamente informativo e aproximativo. Conforme o Art. 889 do CPC/2015, uma vez notificados, compete aos interessados a prévia verificação das condições do bem, inclusive mediante visitação, presumindo-se que a arrematação se dá no estado em que se encontra

DESOCUPAÇÃO: A desocupação do imóvel será realizada mediante expedição de Mandado de Imissão na Posse (art. 901 §1º do CPC), que será expedido pelo M.M. Juízo Comitente, após o recolhimento das custas pelo arrematante, consoante com o art. 903, § 3º, do CPC.

SISTEMA - Os interessados em ofertar lances deverão se cadastrar previamente no site do Leiloeiro, aceitar os termos e condições informados e encaminhar cópias dos seguintes documentos:

- **I –** Pessoa Física: RG, CPF e comprovante de endereço (certidão de casamento se casado for);
- **II –** Pessoa Jurídica: Contrato Social, comprovante de endereço, documentos pessoais do sócio (RG e CPF) ou procuração com firma reconhecida da assinatura, ficando o cadastro sujeito à conferência de identidade em banco de dados oficiais.

LANCES: Caso sejam ofertados lances nos 3 (três) minutos finais dos leilões, o sistema prorrogará a disputa por mais 3 (três) minutos para que todos os participantes tenham a oportunidade de enviar novos lances. Durante a alienação, os lanços deverão ser oferecidos diretamente no sistema e imediatamente divulgados on-line, de modo a viabilizar a preservação do tempo real das ofertas. Não sendo efetuado o depósito da oferta, o Leiloeiro comunicará imediatamente o fato ao Juízo, informando também os lanços imediatamente anteriores para que sejam submetidos à apreciação do Juízo, sem prejuízo da aplicação de sanções legais (art. 897, do CPC).

DÚVIDAS e ESCLARECIMENTOS: Serão obtidas através do site www.upleilao.com.br, do endereço de e-mail: comercial@upleilao.com.br ou número de telefone: (11) 99646-6233.

CIENTIFICAÇÃO e PUBLICAÇÃO DO EDITAL: As intimações pessoais exigidas pelo art. 889 do CPC (partes, cônjuge, coproprietário, credores com garantia real e demais interessados) serão realizadas. A publicação deste edital, em rede mundial de computadores, na forma do art. 887 §2º, do CPC, supre a ciência apenas na hipótese de incuscesso das intimações pessoais. Este edital será publicado no sítio eletrônico www.upleilao.com.br, conforme previsto no art. 887, §2°, do Código de Processo Civil – CPC.

Será o presente Edital, por extrato, afixado e publicado na forma da Lei.

Todo o procedimento é regido pelas normas e sanções civis, processuais e penais cabíveis no CPC, Código Penal, Resolução CNJ n° 236/2016, Decreto n° 21.981/1932, Normas da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo e demais normas aplicáveis, em especial no que diz respeito à inadimplência, desistência, tentativa de impedir ou atrapalhar o certame e reparação de danos.

Santos, 06 de outubro de 2026

_____

Dra. Luciana Castello Chafick Miguel | Juíza de Direito