

EDITAL DE LEILÃO

O Douto Juízo da 4ª Vara Cível da Comarca de Santos/SP, faz saber a todos quanto possam interessar que, nos termos estabelecidos neste edital, será realizado leilão público, na modalidade eletrônica, pelo Leiloeiro Oficial Erick Soares Teles, JUCESP nº 1.197, através do site www.positivoleiloes.com.br.

PROCESSO: [0004150-84.2023.8.26.0562](#) - Cumprimento de sentença.
EXEQUENTES: **REGIANE RODRIGUES VIEIRA LOPES** - CPF 192.894.598-83;
ESPÓLIO DE WILLIAM EDSON LOPES - CPF 729.822.768-87.
EXECUTADO: **ROGÉRIO MARQUES DA SILVA** - CPF 108.511.918-19.
INTERESSADOS: **ANDREA BUENO MELO** - CPF 097.763.998-35 (Coproprietária);
PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTOS/SP - CNPJ 46.522.942/0001-30;
EDIFÍCIO RUBENS MARCONDES - CNPJ 00.618.655/0001-28;
EDIFÍCIO LEX URBIS - CNPJ 55.678.924/0001-33;
PROCESSO Nº 0009896-64.2022.8.26.0562 - 2ª Vara de Santos/SP;
AGRAVO Nº 2027594-47.2026.8.26.0000 - 1ª Câmara Res. de Direito Empresarial.

1º LEILÃO: início em **26/10/2026**, às **15h00min**, e término em **29/10/2026**, às **15h00min**;
LANCE INICIAL: **100% (cem por cento)** do valor de avaliação. Não havendo lance, seguirá sem interrupção para o:

2º LEILÃO: com término em **18/11/2026**, às **15h00min**;
LANCE MÍNIMO: **85% (oitenta e cinco por cento)** do valor atualizado da avaliação, resguardando a quota-parte da copropriedária não executada¹.

DOS BENS:

LOTE 1 - DIREITOS DA PROMESSA DE VENDA E COMPRA DO APARTAMENTO N. 42, localizado no 4º andar ou 5º pavimento do EDIFÍCIO RUBENS MARCONDES, que recebeu o n. 20 da avenida Marechal Floriano Peixoto, contendo, living, hall de circulação, 1 quarto, banheiro cozinha área de serviço com tanque; abrangendo uma área bruta total 49,50 metros quadrados; confrontando pela frente com o corredor de circulação do respectivo andar, onde tem sua entrada e com parte do apartamento do tipo 15 de um lado com o apartamento do tipo 1, de outro lado com o poço dos elevadores e nos fundos com a área de recuo lateral esquerda do prédio: pertencendo-lhe tanto no terreno como nas demais partes comuns, uma fração ideal equivalente a 1,60% do todo. O terreno onde foi construído o prédio, acha-se descrito e confrontado na especificação condominial, averbada sob n. 03, na Transcrição n. 18.856, deste cartório. Cadastrado na Prefeitura Municipal sob nº. 65.027.023.028. **MATRÍCULA 33.381**, do 3º Cartório de Registro de Imóveis de Santos. FIEL DEPOSITÁRIO: o Executado. LOCALIZAÇÃO: Avenida Marechal Floriano Peixoto, 20, Apto. 42, Marapé, Santos - SP, CEP 11060-300

ÔNUS: Consta na Av. 11, de 21/08/2023, da matrícula, PENHORA oriunda do processo nº 0009896-64.2022.8.26.0562, da 2ª Vara de Santos/SP. Conforme consulta realizada no site da Prefeitura de Santos, constam débitos tributários em aberto no valor de R\$ 169,53 (cento e sessenta e nove reais e cinquenta e três centavos), em Junho/2026.

VALOR DE AVALIAÇÃO: R\$ 290.480,59 (duzentos e noventa mil, quatrocentos e oitenta reais e cinquenta e nove centavos), em novembro/2024, que, atualizado, corresponde à **R\$ 315.686,71 (trezentos e quinze mil, seiscentos e oitenta e seis e um reais e cinquenta e três centavos), para setembro/2026.**

¹ Art. 843. 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.

§ 1º É reservada ao coproprietário ou ao cônjuge não executado a preferência na arrematação do bem em igualdade de condições.

§ 2º Não será levada a efeito expropriação por preço inferior ao da avaliação na qual o valor auferido seja incapaz de garantir, ao coproprietário ou ao cônjuge alheio à execução, o correspondente à sua quota-parte calculado sobre o valor da avaliação.

LOTE 2 - APARTAMENTO SOB Nº 04, contendo: sala, dois quartos, corredor, banheiro, cozinha e demais dependências, localizado no pavimento superior do prédio nº 12 da Rua Manuel Elias Ruiz, com a área privativa de 68,95m² e sua respectiva fração ideal no terreno. Confronta pela frente com a mencionada rua, dividindo de um lado com o prédio nº 08, de Américo Rodrigues Diegues, e de outro e nos fundos com Camilo Rodrigues e sua mulher. O imóvel está cadastrado na Prefeitura Municipal de Santos sob o nº 54.025.017.001. **MATRÍCULA 36.241**, do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Santos. FIEL DEPOSITÁRIO: o Executado. LOCALIZAÇÃO: Rua Manuel Elias Ruiz, 12, Apto. 4, Marapé, Santos - SP, CEP 11070-120.

ÔNUS: Conforme consulta realizada no site da Prefeitura de Santos, constam débitos tributários em aberto no valor de R\$11.954,92 (onze mil, novecentos e cinquenta e quatro reais e noventa e dois centavos), em setembro/2026.

VALOR DE AVALIAÇÃO: R\$ 350.714,48 (trezentos e cinquenta mil, setecentos e quatorze reais e quarenta e oito centavos), outubro/2024, que, atualizado, corresponde à **R\$ 383.205,52 (trezentos e oitenta e três mil, duzentos e cinco reais e cinquenta e dois centavos), para setembro/2026.**

LOTE 3 - CONJUNTO SOB Nº. 69 localizado no 6º andar do Edifício Lex Urbis situado na Rua Amador Bueno nº. 266 e nºs. 59 e 65 da Rua Adhemar de Figueiredo Lira e Praça D. Idílio José Soares nos. 10, 15, 21, 26, 32, 38, 42 e 46, no perímetro urbano desta Comarca [Santos], contendo área útil de 60,45m², área comum de 44,99m², área total de 105,44m², correspondendo-lhe tanto no terreno como nas demais coisas de uso comum a fração ideal equivalente a 0,94739% do todo, confrontando pela frente por onde tem sua entrada, com o corredor de circulação do pavimento, e com o conjunto nº. 68, do lado direito com a área de recuo da frente do edifício, fronteira à Rua Adhemar Figueiredo Lira, do lado esquerdo com a área de recuo dos fundos do edifício, e nos fundos com a área de recuo lateral do edifício. CADASTRO MUNICIPAL: 36.007.002.063. **MATRÍCULA 45.662**, do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Santos. FIEL DEPOSITÁRIO: o Executado. LOCALIZAÇÃO: Praça D. Idílio José Soares, 42, CJ.69, Centro, Santos - SP, CEP 11013-170

ÔNUS: Conforme consulta realizada no site da Prefeitura de Santos, constam débitos tributários em aberto no valor de R\$127,36 (cento e vinte e sete reais e trinta e seis centavos), em setembro/2026.

VALOR DE AVALIAÇÃO: R\$ 212.099,75 (duzentos e doze mil e noventa e nove reais e setenta e cinco centavos), em outubro/2024, que, atualizado, corresponde à **R\$ 231.749,18 (duzentos e trinta e um mil, setecentos e quarenta e nove reais e dezoito centavos), para setembro/2026.**

DÉBITO DA DEMANDA: R\$ 229.748,97 (duzentos e vinte e nove mil, setecentos e quarenta e nove reais e noventa e sete centavos), novembro de 2025, a ser atualizado antes de instalado eventual concurso de credores.

I - CONDIÇÕES GERAIS: o leilão será conduzido pelo Leiloeiro Oficial ERICK SOARES TELES, inscrito na JUCESP sob nº 1.197, com escritório profissional à Av. Paulista, nº 1.499, conj. nº 601, Bela Vista, São Paulo/SP, CEP: 01311-928, e-mail contato@positivoleiloes.com.br, telefone (11) 91112-4855, realizado exclusivamente de forma ELETRÔNICA por meio do site Positivo Leilões, endereço eletrônico www.positivoleiloes.com.br.

Compete aos interessados em participar do leilão: a) cadastrar previamente no site; b) solicitar habilitação até 48h úteis antes da data prevista para o encerramento de cada leilão; c) ler atentamente o edital de leilão e documentos disponibilizados no site; d) ao arrematante, enviar o comprovante de pagamento ao leiloeiro no prazo improrrogável de um dia útil após o encerramento do leilão ao e-mail contato@positivoleiloes.com.br ou outro indicado pelo leiloeiro; e) assegurar que possui os requisitos de estrutura para participar do leilão via internet (conexão, equipamento, etc)²; f) analisar detalhadamente

² Consulte os requisitos de sistema indicados no site www.positivoleiloes.com.br.

os lotes, documentos e informações do leilão, inclusive visitando o(s) bem(ns), quando disponível, mediante prévio agendamento; g) atentar-se a todas as regras previstas neste edital de leilão e regras de utilização da plataforma de leilão, que serão aceitas no momento do cadastro e estão disponíveis na plataforma de leilão nos campos “TERMOS DE USO” e “DÚVIDAS FREQUENTES”. O cadastramento e participação no leilão implicará na aceitação da integralidade das disposições previstas na Resolução CNJ nº 236/2016³, Normas Judiciais da Corregedoria Geral da Justiça⁴, e demais condições estipuladas neste edital.

II - DIREITO DE PREFERÊNCIA: tratando-se de alienação de bem indivisível, será preservado o direito de preferência na arrematação aos coproprietários e cônjuge (não executado), nos termos dos artigos 843 do Código de Processo Civil e 1.322 do Código Civil.

IV - ÔNUS: a penhora dos bens referente a este processo encontra-se assentada às fls. 220 dos autos, e nas Av. 10, de 16/05/2023, da matrícula nº 33.381; Av. 5, de 25/05/2023, da matrícula nº 36.241; Av. 5, de 25/05/2023, da matrícula nº 45.662. Consta informação nos autos do Agravo de Instrumento nº 2027594-47.2026.8.26.0000, em trâmite perante a 1ª Câmara Reservada de Direito Empresarial do Tribunal de Justiça de São Paulo. **DÉBITOS CONDOMINIAIS:** Não foi possível identificar a existência de débitos condominiais sobre os bens, de modo que acrescentados os condomínios como parte interessada para habilitação de eventual crédito aos autos. Não há nos autos informações de que sobre o bem recaiam outros ônus, recursos ou processos.

V - DÉBITOS, ÔNUS E HIPOTECA: eventuais débitos que recaiam sobre o bem, seja de natureza tributária (IPTU) ou propter rem (condomínio), serão sub-rogados no valor da arrematação. Eventuais penhoras e hipotecas serão extintas com a arrematação, ficando o arrematante livre de qualquer obrigação com esses credores⁵. Os bens serão vendidos no estado de conservação em que se encontram, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições antes do encerramento do certame. Correrão por conta do arrematante as despesas e os custos relativos à desmontagem, remoção, transporte e transferência patrimonial dos bens arrematados.

VI - PAGAMENTO: O pagamento poderá ser: a) À VISTA: a ser pago no prazo de 24 horas da arrematação, o lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado; b) PARCELADO: sinal de no mínimo 25% (vinte e cinco por cento), a ser pago no prazo de 24 horas da arrematação, e o saldo em até 30 (trinta) meses, corrigidas pelo índice da Tabela Prática do Tribunal e garantida por hipoteca do próprio bem imóvel, mediante proposta escrita, a ser preenchida diretamente no site de leilão, antes do encerramento do leilão pretendido (1º ou 2º), ficando a seu cargo, caso venha a arrematar, emitir as guias das parcelas e juntá-las no processo. c) CRÉDITO: se o exequente arrematar os bens 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.

VII - COMISSÃO: a comissão do leiloeiro será de 5% (cinco por cento) do valor da arrematação, não está incluída no valor do lance. O pagamento será feito através de transferência bancária em favor do Leiloeiro ou outro meio por ele indicado e os comprovantes deverão ser imediatamente encaminhados pelo e-mail: contato@positivoleiloes.com.br. Na hipótese de acordo ou remição após a realização da alienação, será devido o pagamento da comissão do leiloeiro a cargo do Executado, salvo convenção diversa entre as partes, nos termos do parágrafo terceiro, do art. 7º, da Res. CNJ 236/2016.

VIII - LICITANTE VENCEDOR: aquele que realizar a maior oferta durante o leilão, nos termos deste edital, é declarado vencedor da disputa, devendo observar rigorosamente o prazo de pagamento e envio dos

³ Res. CNJ nº 236/2016 disponível pelo link

https://juslaboris.tst.jus.br/bitstream/handle/20.500.12178/91243/2016_res0236_cnj.pdf?sequence=1&isAllowed=y

⁴ Disponível em: <https://www.tjsp.jus.br/Corregedoria/Comunicados/NormasJudiciais>

⁵ Art. 908, parágrafo primeiro, CPC, art. 130, parágrafo único, CTN e art. 1.499, CC.

documentos indicados pelo leiloeiro após a arrematação. Caso não realize e comprove o pagamento da arrematação e comissão do leiloeiro, o licitante será desclassificado, submetido às sanções legais e será chamado sucessivamente o próximo colocado da disputa para realizar o pagamento de sua maior oferta enviada. Os lances são irrevogáveis e irretiráveis, ficando todos os licitantes vinculados ao eventual cumprimento de seus lances até o trânsito em julgado da decisão que homologar o lance vencedor, sob pena de serem considerados como remissos em eventual não pagamento.

IX - PÓS LEILÃO: comprovado o pagamento do lance à vista ou pago o sinal e prestada a garantia, se parcelado, bem como da comissão, o leiloeiro lavrará o Auto de Arrematação e encaminhará ao processo, ocasião em que se encerra a relação e obrigações entre arrematante e leiloeiro. Após, o Arrematante deverá aguardar a ordem do Juízo para pagar e comprovar nos autos o Imposto de Transferência de Bem Imóvel - ITBI e da taxa judiciária indicada para, então, expedir a Carta de Arrematação para transmissão do bem ao arrematante e, sendo o caso, o Auto de Imissão na Posse.

X - CIENTIFICAÇÃO E PUBLICAÇÃO DO EDITAL: para fins do disposto no art. 889, incisos I à VIII e parágrafo único, do CPC, ficam cientes da alienação as partes do processo, por seus patronos e representantes legais (quando for o caso), seus respectivos cônjuges, interessados descritos acima ou não, não podendo alegar desconhecimento diante da publicidade deste edital em rede mundial de computadores. Este edital será publicado no sítio eletrônico www.positivoleiloes.com.br, conforme previsto no art. 887, §2º, do Código de Processo Civil - CPC.

Este certame é regido pelas normas e penas previstas no Código de Processo Civil, Código Penal, Resolução CNJ nº 236/2016, Decreto nº 21.981/1932, Provimento nº 2.614/2021, art. 250 e seguintes das Normas de Serviço da Corregedoria Geral de Justiça do E. Tribunal de 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.

São Paulo, 25 de setembro de 2026.

FREDERICO DOS SANTOS MESSIAS

Juiz de Direito