7ª Vara Cível da Comarca de Santos/SP

EDITAL DE 1º E 2º LEILÃO e de intimação dos executados **Espólio de ROBERTO MARTIN RUIZ**, inscrito no CPF/MF sob o nº 610.653.318-00; **JOÃO ROBERTO MARTIN RUIZ**, inscrito no CPF/MF sob o nº 101.985.648-30, **como representante do Espólio e curador de MARIA DE LOURDES PEREIRA MARTIN RUIZ**, inscrita no CPF/MF sob o nº 101.985.678-55; **bem como dos adjudicantes de 50% do imóvel; Espólio de MARTINHO TAVARES e Espólio de MANOEL TAVARES** por seus herdeiros **HERCULANO TAVARES**, inscrito no CPF/MF sob o nº 223.634.538-08 **e GABRIEL TAVARES**, inscrito no CPF/MF sob o nº 159.061.818-14; **e da herdeira JULIANA ROBERTA RUIZ DOS SANTOS,** inscrita no CPF/MF sob o nº 218.024.078-39.

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 **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO CONJUNTO ILHAS DO SUL** move em face de **Espólio de ROBERTO MARTIN RUIZ e outra - Processo nº 1000582-09.2024.8.26.0562**, 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 23/11/2026 às 16:30 h** e se encerrará **dia 26/11/2026 às 16:30 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 26/11/2026 às 16:31 h** e se encerrará no **dia 17/12/2026 às 16:30 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.

DOS LANCES – Os lances poderão ser ofertados pela Internet, através do Portal www.megaleiloes.com.br.

DOS DÉBITOS – Os débitos de IPTU 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 enviando de forma detalhada sua intenção no e-mail proposta@megaleiloes.com.br (Art. 895, I e II, CPC). 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 guia de depósito que será enviada 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: Na hipótese de acordo ou remição após a realização da alienação, o Leiloeiro fará jus a comissão no percentual determinado neste edital sobre o valor da arrematação, conforme Artigo nº 7º, §3º da Resolução nº 236 do CNJ.

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: MATRÍCULA Nº 33.280 DO 2º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SANTOS/SP - IMÓVEL: Uma Fração Ideal de 0,261382% do todo de um terreno que mede 43,70 m de frente para a avenida Bartolomeu de Gusmão, por 73,00 m da frente aos fundos, de um lado, onde confronta e faz esquina com a rua Alexandre Martins, de outro lado, onde mede 72,25 m confronta com Emilia Rossmann Martins ou sucessores, e nos fundos mede 40,00 m e confronta com quem de direito; fração ideal essa de propriedade do Espolio de Persio Martins; e o Apartamento nº 2-8, localizado no 2º andar, do Bloco Um, que tem entrada pela avenida Bartholomeu de Gusmão nº 88, do "Conjunto Ilhas do Sul", construído no descrito terreno, contendo dito apartamento a área total construída de 77,051m2, sendo 52,847 m2 de área útil e 24,204 m2 de área comum, correspondendo-lhe a fração ideal de 0,261382% no terreno demais coisas comuns construídas, assim descrito e caracterizado: localizado de frente para a rua Alexandre Martins, tendo de um lado como divisa a apartamento do tipo 7, e o corredor e de outro lado com o apartamento tipo 101 e de fundos o poço de garagem, apartamento esse de propriedade de Maria de Lourdes Pereira Martin Ruiz, conforme contrato de Construção.

Contribuinte nº 77.019.012.052. Consta no site da Prefeitura de São Paulo/SP, débitos inscritos na Dívida Ativa no valor de R$ 43.716,58 e débitos de IPTU para o exercício atual no valor de R$ 1.384,50 (23/10/2026).

Valor da Avaliação do Imóvel: R$ 322.631,13 (trezentos e vinte e dois mil, seiscentos e trinta e um reais e treze centavos) para setembro de 2025, que será atualizado até a data da alienação conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP.

OBSERVAÇÕES: Consta às fls. 292/293 e 456 que 50% do bem penhorado correspondente exclusivamente à quota-parte pertencente à executada Maria De Lourdes Pereira Martin Ruiz, foi adjudicado nos autos de nº 0030811-43.1999.8.26.0562, em trâmite na 4ª Vara Cível da Comarca de Santos/SP, em favor de HERCULANO TAVARES e GABRIEL TAVARES.

Débito desta ação no valor de R$ 48.526,44 (outubro/2026).

Santos, 23 de outubro de 2026.

Eu, _____, diretora/diretor, conferi.