

Edital de 1º e 2º Leilão Eletrônico de Imóvel e para intimação das partes e interessados

PROCESSO Nº:	0019372-34.2019.8.26.0562 (Proc. Principal: 1006606-97.2017.8.26.0562)
VARA:	2ª Vara Cível da Comarca de Santos/SP
JUIZA:	Dra. Luciana Castello Chafick Miguel
AÇÃO:	Ação de Exigir Contas (em fase de Cumprimento de Sentença)
EXEQUENTE:	Condomínio Edifício Olívia Bernardino, CNPJ: 68.012.285/0001-14
EXECUTADO:	Espólio de Johnny Fernandes Lopes, CPF: 731.215.258-91, representado por sua inventariante Maria Emilia Nunes Fernandes Lopes, CPF: 041.223.848-93
HERDEIROS: ESPÓLIO DE JOHNNY LOPES	Ricardo Gracioso Fernandes Lopes, CPF: 316.309.788-09 e Roberta Gracioso Fernandes Lopes de Moura Campos, CPF: 218.560.398-11
CREDORA HIPOTECÁRIA	Companhia Real de Crédito Imobiliário, CNPJ: 62.500.376/0001-12
PROPRIETÁRIOS REGISTRAIS	José Pinheiro, CPF: 121.118.358-03 e Odete Lorenzo Pinheiro

O(A) MM(a). Juiz(a) de Direito, com fulcro no artigo 879 e seguintes do CPC, **faz saber que o Leiloeiro Oficial Mauro da Cruz (JUCESP nº 912)**, por meio do website: www.alienajud.com.br, levará a leilão para a venda e arrematação o bem abaixo descrito, sendo:

EVENTO	DATA E HORA	VALOR
1º Leilão (Valor de avaliação)	Início: 26/10/2026 às 16:00h até Término: 29/10/2026 às 16:00h	R\$ 812.287,84 (novembro/25), a ser atualizado até o mês do término do leilão
2º Leilão (Mínimo de 60%)	Início: 29/10/2026 às 16:00h Término: 18/11/2026 às 16:00h	R\$ 487.372,70 (novembro/25), a ser atualizado até o mês do término do leilão

O bem será entregue a quem der o maior lance, não sendo aceito lance inferior ao mínimo estabelecido no quadro acima. Pelo presente edital ficam intimadas as partes das designações supra, na hipótese de não serem localizadas para intimação pessoal.

DESCRIÇÃO DO BEM: OS DIREITOS POSSESSÓRIOS QUE ESPÓLIO DE JOHNNY FERNANDES LOPES POSSUI SOBRE O apartamento nº 21, localizado no 2º andar ou 4º pavimento do Edifício Olívia Bernardino, à Avenida Pedro Lessa nº 2441, contendo: dois terraços, sala de estar, sala de jantar, copa-cozinha, circulação, dois dormitórios, banheiro, duas suítes, sendo uma com banheiro e a outra com closet e banheiro, dormitório de empregada, W.C. e área de serviço, confronta na frente com uma área livre fronteira à Avenida Pedro Lessa, escadaria, poços dos elevadores, hall social e hall de serviço, de ambos os lados e nos fundos com áreas livres, tendo uma área útil de 281,47 m², uma área comum de 141,6166 m², totalizando a área de 423,0866 m² e uma fração ideal equivalente a 1/6 no terreno que se acha descrito na respectiva especificação condominial.

Matrícula	Nº 43.741 – 2º Cartório de Registro de Imóveis de Santos/SP
Contribuinte	Cadastrado na Prefeitura Municipal de Santos sob nº: 67.041.004.002

DÉBITOS DO IMÓVEL:

IPTU – DÍVIDA ATIVA	R\$ 190.730,01 (em setembro/2026)
IPTU ANUAL - 2026	R\$ 10.152,99 (em setembro/2026)
CONDOMINIAL	R\$ 310.779,07 (em julho/2026) – Cobrados no Processo nº 0010854-21.2020.8.26.0562, em trâmite na 3ª Vara Cível de Santos/SP

ÔNUS DO IMÓVEL CONSTANTE NA MATRÍCULA:

AV. 03	O imóvel objeto desta matrícula foi hipotecado em favor da Companhia Real de Crédito Imobiliário, CNPJ: 62.500.376/0001-12
R. 04	O imóvel foi arrestado nos autos da Execução Fiscal, processo nº processo nº 933/99, em trâmite na 2ª Vara da Fazenda Pública de Santos/SP, movida pela Prefeitura Municipal de Santos em face de José Pinheiro e Odete Lorenzo Pinheiro.
R. 06	O imóvel foi arrestado nos autos da Execução Fiscal, processo nº 5.709/98, em trâmite na 2ª Vara da Fazenda Pública de Santos/SP, movida pela Fazenda Municipal de Santos em face de José Pinheiro e Odete Lorenzo Pinheiro.
AV. 07	O arresto constante no R. 06 foi convertido em penhora, nos autos da Execução Fiscal, processo nº 5.709/98, em trâmite na 2ª Vara da Fazenda Pública de Santos/SP, movida pela Fazenda Municipal de Santos em face de José Pinheiro e Odete Lorenzo Pinheiro.
AV. 08	O arresto constante no R. 04 foi convertido em penhora, nos autos da Execução Fiscal, processo nº 933/99, em trâmite na 2ª Vara da Fazenda Pública de Santos/SP, movida pela Fazenda Municipal de Santos em face de José Pinheiro e Odete Lorenzo Pinheiro.
R. 09	O imóvel foi penhorado nos autos da Execução Fiscal, processo nº 980/01-2001/040195-4, em trâmite na 1ª Vara da Fazenda Pública de Santos/SP, movida pela Prefeitura Municipal de Santos em face de José Pinheiro e Odete Lorenzo Pinheiro.
AV. 10	O imóvel foi penhorado nos autos da Execução Fiscal, processo nº 0048252-32.2002.8.26.0562, em trâmite na 2ª Vara da Fazenda Pública de Santos/SP, movida pelo Município de Santos em face de José Pinheiro.
AV. 11	O imóvel foi penhorado nos autos da Ação de Execução Civil, processo nº 0010854-21.2020.8.26.0562, em trâmite na 3ª Vara Cível de Santos/SP, movida por Condomínio Edifício Olívia Bernardino em face de Johnny Fernandes Lopes.
AV. 12	Consta ação de Cumprimento de Sentença, processo nº 0019372-34.2019.8.26.0562, em trâmite na 2ª Vara Cível de Santos/SP, requerida por Condomínio Edifício Olívia Bernardino em face de Johnny Fernandes Lopes.

DÉBITOS DESTA AÇÃO:

Os débitos totalizam o valor de R\$ 664.108,45 (seiscentos e sessenta e quatro mil, cento e oito reais e quarenta e cinco centavos), atualizados até o mês de fevereiro/2026.

CONFORME DECISÃO JUDICIAL DE FLS. 1780/1782 CONSTANTE NOS AUTOS:

o arrematante arcará com os débitos pendentes que recaiam sobre o bem, exceto os decorrentes de débitos fiscais e tributários conforme o artigo 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional, e exceto os débitos de condomínio (que possuem natureza *propter rem*), os quais ficam subrogados no preço da arrematação.

LEGISLAÇÃO APLICÁVEL:

- Nos termos do art. 1.499, VI, do Código Civil, a hipoteca extingue-se pela arrematação ou adjudicação, devendo para tanto o Credor Hipotecário ser intimado da referida alienação.
- Nos termos do art. 843 do Código de Processo Civil, 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. Reservada ao coproprietário ou ao cônjuge não executado a preferência na arrematação do bem em igualdade de condições.

DAS CONDIÇÕES: **1.** Os leilões serão realizados exclusivamente por meio eletrônico, através do website www.alienajud.com.br, por onde serão recebidos os lances, devendo os interessados realizar cadastro prévio na plataforma, mediante fornecimento dos dados solicitados. **2.** O imóvel será vendido em caráter “*ad corpus*”, ou seja, por inteiro, sendo que as áreas mencionadas são meramente enunciativas e repetitivas das dimensões constantes do registro imobiliário, não sendo cabível qualquer pleito com relação ao cancelamento da arrematação, abatimento do preço ou complemento de área, por eventual divergência entre o que constar da descrição do imóvel e a realidade existente. **3.** O arrematante adquire o imóvel no estado de conservação em que se encontra, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas. **4.** Com isso, declara que tem pleno conhecimento de suas instalações, nada tendo a reclamar quando a eventual vício, ainda que oculto, ou defeito decorrente de uso, a qualquer título e a qualquer tempo, assumindo a responsabilidade pela eventual regularização que se fizer necessária. **5.** Todas as providências e despesas relativas à desocupação do imóvel, bem como à expedição da carta de arrematação, seu registro, pagamento do ITBI, imissão na posse e demais atos necessários, correrão por conta do arrematante, nos termos do art. 901 e art. 903 do Código de Processo Civil.

DO PAGAMENTO DO LANCE: O pagamento do lance vencedor será à vista, devendo o arrematante efetuar o depósito do preço no prazo improrrogável de até **24 (vinte e quatro) horas** após o encerramento da alienação judicial eletrônica, mediante depósito judicial em favor do Juízo expropriatório, sob pena de desfazimento da arrematação. O não pagamento do lance ou da comissão do leiloeiro no prazo estabelecido será comunicado ao MM. Juízo competente para adoção das medidas legais cabíveis, podendo, ainda, serem submetidos à apreciação judicial os lances imediatamente subsequentes.

DA PROPOSTA PARCELADA: **1.** Nos termos do art. 895 do Código de Processo Civil, o interessado em adquirir o bem penhorado em prestações, poderá apresentar oferta de pagamento de pelo menos 25% (vinte e cinco por cento) do valor do lance à vista e o restante parcelado em até 30 (trinta) meses: (I) até o início da primeira etapa, proposta por valor não inferior ao da avaliação; (II) até o início da segunda etapa, proposta por valor que não seja inferior a **60% (sessenta por cento)** do valor de avaliação atualizado ou **80% (oitenta por cento)** do valor de avaliação atualizado, caso se trate de imóvel de incapaz. **2.** Nos termos do art. 895, § 7º, do Código de Processo Civil, a proposta de pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado. **3.** As propostas de compra serão recepcionadas e submetidas à apreciação do Juízo processante, caso o leilão se encerre negativo.

DA COMISSÃO DEVIDA AO LEILOEIRO: **1.** A comissão do leiloeiro será de **5% (cinco por cento)** sobre o valor da arrematação e correrá por conta do arrematante ou adjudicante. **2.** O pagamento da comissão devida ao Leiloeiro deverá ser realizado no prazo improrrogável de até **24**

(vinte e quatro) horas após o encerramento da alienação judicial eletrônica, por meio de boleto bancário a ser efetivado em favor do leiloeiro, sob pena de desfazimento da arrematação. **3.** Na hipótese de acordo ou remissão após a realização da alienação, o leiloeiro fará jus à comissão, nos termos do art. 7º, §3º, da Resolução 236 do Conselho Nacional de Justiça.

Dos autos não constam causas ou recursos pendentes de julgamento.

Outras informações podem ser obtidas no website: www.alienajud.com.br. E para que produza seus efeitos de direito, será o presente edital, afixado e publicado na forma da lei.

Santos, ____ de ____ de 2026. Eu, _____, Escrivão(ã) Diretor(a),

Dra. Luciana Castello Chafick Miguel
Juíza de Direito

