

## 2ª Vara Cível do Foro da Comarca de Santos/SP

**EDITAL DE 1º E 2º LEILÃO** e de intimação **do executados e depositários MICHAEL ARAUJO SANTANA**, inscrito no CPF/MF sob o nº 369.130.248-35; **RENATO MARQUES DOS SANTOS**, inscrito no CPF/MF sob o nº 259.298.988-98; e **sua mulher SIMONE VIEIRA AMERICO DOS SANTOS**, inscrito no CPF/MF sob o nº 277.406.548-84.

**O Dr. Bruno Nascimento Troccoli**, MM. Juiz de Direito da 2ª Vara Cível do Foro 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 que possa interessar, que por este Juízo processam-se os autos da **Ação de Execução de Título Extrajudicial** ajuizada por **VAHRCAV PARTICIPAÇÕES LTDA** em face de **MICHAEL ARAUJO SANTANA e outros - Processo nº 1005037-51.2023.8.26.0562**, 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](http://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](mailto:visitacao@megaleiloes.com.br). Cumpra 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](http://www.megaleiloes.com.br), o **1º Leilão** terá início no **dia 20/03/2026 às 16:00 h** e se encerrará **dia 23/03/2026 às 16:00 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 23/03/2026 às 16:01 h** e se encerrará no **dia 14/04/2026 às 16:00 h**, onde serão aceitos lances com no mínimo 50% (cinquenta por cento) do valor da avaliação atualizada.

**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 **50% (cinquenta por cento)** do valor da avaliação judicial, que será atualizada até a data da alienação judicial atualizada.

**DOS LANCES** - Os lances poderão ser ofertados pela Internet, através do Portal [www.megaleiloes.com.br](http://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, § 1º, 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 por meio 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](mailto: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. Caso o leilão se encerre positivo, as propostas apresentadas serão desconsideradas, uma 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, e 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, deduzidas as despesas incorridas.

**DA REMIÇÃO:** Na hipótese de acordo ou remição após a realização da alienação, o Leiloeiro fará jus à 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](http://www.megaleiloes.com.br), no CPC e Resolução nº 236 do CNJ.** Caso, por qualquer motivo 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 20.363 DO 3º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE SANTOS/SP - IMÓVEL:** O apartamento nº 11 do Bloco A e do tipo denominado 1, localizado no 1º andar ou 2º pavimento do prédio à Rua Amazonas nº 16, contendo: sala, dois dormitórios, hall interno de circulação, vestíbulo de entrada, banheiro e área de serviço com tanque, confrontando pela frente com o hall de circulação do pavimento, poço de ar e luz do apartamento do tipo 2, de um lado com o espaço livre da área de recuo localizada fronteira à Rua Amazonas, de outro lado com o apartamento do tipo 6 e nos fundos com o espaço livre da área lateral esquerda do edifício, possuindo a área construída bruta de 78,50 m<sup>2</sup>, bem como uma fração ideal no terreno correspondente a 39,23035 m<sup>2</sup>, do seu todo e equivalente a 1,9634775%, inclusive nas demais coisas de uso comum do edifício, terreno esse descrito e confrontado na especificação do condomínio arquivada neste Cartório. **Consta na Av. 13 desta matrícula** a distribuição do Cumprimento de Sentença, Processo nº 0009552-47.2022.8.26.0477, em trâmite na 5ª Vara Cível de Praia Grande/SP, requerida por SONIA APARECIDA DE BIAGGI contra DIEGO MATHEUS FRANCISQUETTI e outros. **Consta na Av. 14 desta matrícula** que nos autos da Ação de Execução Civil, Processo nº 0002818-82.2023.8.26.0562, em trâmite na 8ª Vara Cível de Santos/SP, requerida por IDELIZE LOPES COSTA DE LIMA e outro contra MARCIO GUIMARÃES DA SILVA e outros, foi penhorado o imóvel desta matrícula, sendo nomeado depositário o executado. **Consta na Av. 15 desta matrícula** a distribuição da ação de Execução de Título Extrajudicial, Processo nº 1005037-51.2023.8.26.0562, em trâmite na 2ª Vara Cível de Santos/SP, requerida por VAHRCAV

PARTICIPAÇÕES LTDA. contra MICHEL ARAUJO SANTANA e outros. **Consta na Av. 16 desta matrícula** a distribuição do Cumprimento de Sentença, Processo nº 0002430-82.2023.8.26.0562, em trâmite na 9ª Vara Cível de Santos/SP, requerida por MARTHA MASCH contra PRISCILA BRAGA BONFIM CARDOZO e outros. **Consta na Av. 17 desta matrícula** que nos autos da Ação de Execução Civil, Processo nº 0002430-82.2023.8.26.0562, em trâmite na 9ª Vara Cível de Santos/SP, requerida por MARTHA MASCH contra RENATO MARQUES DOS SANTOS e outro, foi penhorado o imóvel desta matrícula, sendo nomeado depositário o executado. **Consta na Av. 18 desta matrícula** que nos autos da Ação de Execução Civil, Processo nº 1009459-35.2024.8.26.0562, em trâmite na 10ª Vara Cível de Santos/SP, requerida por IDELIZE LOPES COSTA DE LIMA e outros contra RENATO MARQUES DOS SANTOS e outros, foi penhorado o imóvel desta matrícula, sendo nomeado depositário o executado. **Consta na Av. 19 desta matrícula** a penhora exequenda do imóvel desta matrícula, sendo nomeado depositário o executado. **Consta na Av. 20 desta matrícula** a distribuição da ação de Despejo, Processo nº 1005861-57.2023.8.26.0126, em trâmite na 2ª Vara Cível de Caraguatatuba/SP, requerida por WESLEY EZAKI MELLO contra ESPÓLIO DE SPENCER ESPER.

**Contribuinte nº 55.007.024.001.** Consta no site da Prefeitura de Santos/SP que não há débitos inscritos na Dívida Ativa e débitos de IPTU para o exercício atual (19/02/2026).

**Valor da Avaliação do Imóvel: R\$ 358.937,70 (trezentos e cinquenta e oito mil novecentos e trinta e sete reais e setenta centavos) para agosto de 2025, que será atualizado até a data da alienação conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP.**

Débito desta ação no valor de R\$ 266.423,74 (janeiro/2026).

Santos, 20 de fevereiro de 2026.

Eu, \_\_\_\_\_, diretora/diretor, conferi.

---

**Dr. Bruno Nascimento Troccoli**  
**Juiz de Direito**