

**EDITAL DE LEILÃO DE BEM IMÓVEL**

O Douto Juízo da 38ª Vara Cível do Foro Central Cível da Comarca de São Paulo/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](http://www.positivoleiloes.com.br).

**PROCESSO:** [0103720-57.2012.8.26.0100](#) - Execução de Título Extrajudicial.  
**EXEQUENTES:** PETROBRAS DISTRIBUIDORA S/A - CNPJ 34.274.233/0001-02.  
**EXECUTADOS:** AUTO POSTO PARQUE PAULISTANO LTDA - CNPJ 69.222.628/0001-38;  
JESUS ESPINOZA JORDELINO - CPF 580.099.578-87.  
**INTERESSADOS:** PREFEITURA MUNICIPAL DE BERTIOGA - CNPJ 68.020.916/0001-47;  
CONDOMÍNIO MORADA DA PRAIA - CNPJ 55.683.700/0001-10;  
AUTOS Nº 0186522-15.2012.8.26.0100 - 1ª Vara Cível de São Miguel/SP;  
AUTOS Nº 1000644-90.2019.5.02.0611 - 11ª Vara do Trabalho de São Paulo/SP;  
AUTOS Nº 1001184-74.2015.5.02.0613 - 13ª Vara do Trabalho de São Paulo/SP;  
AUTOS Nº 1001153-13.2017.5.02.0604 - 4ª Vara do Trabalho de São Paulo/SP;  
AUTOS Nº 1000671-06.2015.5.02.0614 - 14ª Vara do Trabalho de São Paulo/SP;  
AUTOS Nº 1001807-79.2021.5.02.0608 - 8ª Vara do Trabalho de São Paulo/SP;  
AUTOS Nº 1000697-04.2015.5.02.0614 - 14ª Vara do Trabalho de São Paulo/SP;  
AUTOS Nº 5016942-51.2018.4.03.6182 - 9ª Vara das Ex. Fiscais de São Paulo/SP;  
AUTOS Nº 0102200-62.2012.8.26.0100 - 38ª Vara Cível de São Paulo/SP;  
AUTOS Nº 1004271-67.2024.8.26.0075 - 1ª Vara de Bertioiga/SP.

**1º LEILÃO:** início em **26/01/2026**, às **10h30min**, e término em **29/01/2026**, às **10h30min**;  
**LANCE INICIAL:** **100% (cem por cento)** do valor da avaliação. Não havendo lance, seguirá sem interrupção para o:  
**2º LEILÃO:** com término em **19/02/2026**, a partir das **10h30min<sup>1</sup>**;  
**LANCE MÍNIMO:** **60% (sessenta por cento)** do valor atualizado da avaliação.

**DESCRIÇÃO DO BEM:** **O LOTE DE TERRENO**, sob nº 15, da quadra 08, situado na Praça Retorno da rua Amaralina, no loteamento denominado Morada da Praia, no perímetro urbano do distrito de Bertioiga desta Comarca, medindo: 14,00 metros em curva de frente; 59,60 metros do lado direito; 50,00 metros do lado esquerdo, ambos da frente aos fundos e 10,00 metros nos fundos, encerrando a área de 521,00 ms<sup>2</sup>., confrontando: pela frente com a mencionada praça; do lado direito de quem da praça olha para o terreno, com terrenos de propriedade da Companhia Agropecuária do Rio Turvo; do lado esquerdo com o lote nº 16 e nos fundos com parte do lote nº 14. CONTRIBUINTE: 92.088.015.000. **MATRÍCULA: 21.300**, do 1º CRI de Santos/SP. De acordo com o LAUDO: *Sobre o terreno retro descrito encontra-se erigida uma edificação residencial e piscina com área de lazer situada na porção dos fundos. A edificação possui estrutura de concreto armado, fechamentos em alvenaria, laje revestida e cobertura de telhas cerâmicas assentadas sobre estrutura de madeira. No pavimento térreo situam-se: abrigo coberto para autos, circulação, sala para 2 ambientes, cozinha e banheiro. No pavimento superior encontram-se: circulação, 2 dormitórios e banheiro.* LOCALIZAÇÃO: Rua Amaralina, nº 6, Condomínio Morada da Praia, Bertioiga/SP. FIEL DEPOSITÁRIO: o Executado.

**VALOR DE AVALIAÇÃO:** 1.880.000,00 (um milhão e oitocentos e oitenta mil reais) em Agosto/2025, que, atualizado, corresponde à **R\$ 1.889.774,85 (um milhão, oitocentos e oitenta e nove mil, setecentos e setenta e quatro reais e oitenta e cinco centavos)**, para Novembro/2025.

---

<sup>1</sup> Nos termos do Art. 263, das Normas Judiciais da Corregedoria Geral da Justiça do TJSP e Art. 21, da Resolução CNJ nº 236/2016: Sobrevindo lance nos 3 (três) minutos antecedentes ao termo final da alienação judicial eletrônica, o horário de fechamento do pregão será prorrogado em 3 (três) minutos para que todos os usuários interessados tenham oportunidade de ofertar novos lances.

**DÉBITO DA DEMANDA:** R\$ 491.799,16 (quatrocentos e noventa e um mil, setecentos e noventa e nove reais e dezesseis centavos), em Outubro/2016, 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](http://www.positivoleiloes.com.br).

Compete aos interessados em participar do leilão: a) cadastrar previamente no site; b) solicitar habilitação até 24h 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 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)<sup>2</sup>; f) analisar detalhadamente os lotes, documentos e informações do leilão, inclusive visitando o(s) bem(ns), quando disponível, mediante prévio agendamento e 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 para consulta no site; g) O cadastramento e participação no leilão implicará na aceitação da integralidade das disposições previstas na Resolução CNJ nº 236/2016<sup>3</sup>, assim como das demais condições estipuladas neste edital.

**II - ÔNUS:** a penhora do bem referente a este processo encontra-se assentada às fls. 219 dos autos e na Av. 8 (23/01/2018) da matrícula. Consta da matrícula: R.6 (03/02/2011) - HIPOTECA em favor da Exequente; Av. 7 (07/03/2014) - EXISTÊNCIA DE AÇÃO, autos nº 0186522-15.2012.8.26.0100 da 1ª Vara Cível do Foro Regional de São Miguel/SP; Av. 12 (17/01/2022) - INDISPONIBILIDADE DE BENS, oriunda dos autos nº 1000644-90.2019.5.02.0611, da 11ª Vara do Trabalho de São Paulo/SP; Av. 13 (17/01/2022) e Av. 14 (21/03/2022) - INDISPONIBILIDADES DE BENS, oriundas dos autos nº 1001184-74.2015.5.02.0613, da 13ª Vara do Trabalho de São Paulo/SP; Av. 16 (05/09/2023) - INDISPONIBILIDADE DE BENS, oriunda dos autos nº 1001153-13.2017.5.02.0604, da 4ª Vara do Trabalho de São Paulo/SP; Av. 17 (06/03/2024) - INDISPONIBILIDADE DE BENS, oriunda dos autos nº 1000671-06.2015.5.02.0614, da 14ª Vara do Trabalho de São Paulo/SP; Av. 18 (06/03/2024) - INDISPONIBILIDADE DE BENS, oriunda dos autos nº 1001807-79.2021.5.02.0608, da 8ª Vara do Trabalho de São Paulo/SP; Av. 19 (02/09/2024) - INDISPONIBILIDADE DE BENS, oriunda dos autos nº 1000697-04.2015.5.02.0614, da 14ª Vara do Trabalho de São Paulo/SP; Av. 20 (02/09/2024) - PENHORA, oriunda dos autos nº 5016942-51.2018.4.03.6182, da 9ª Vara das Execuções Fiscais de São Paulo/SP. Consta às fls. 477/478, PENHORA NO ROSTO DOS AUTOS, oriunda do autos nº 0102200-62.2012.8.26.0100, da 38ª Vara Cível de São Paulo/SP. **DÉBITOS CONDOMINIAIS:** Conforme informações prestadas pelo Condomínio Morada da Praia, o imóvel possui débitos no valor de R\$ 66.922,57 (sessenta e seis mil, novecentos e vinte e dois reais e cinquenta e sete centavos), o qual é objeto de cobrança nos autos nº 1004271-67.2024.8.26.0075, da 1ª Vara do Foro e Comarca de Bertioga/SP. **DÉBITOS TRIBUTÁRIOS:** Conforme extrato retirado no site da Prefeitura de Bertioga, possui débitos sobre o bem no montante de R\$ 59.540,17 (cinquenta e nove mil e quinhentos e quarenta reais e dezessete centavos), em novembro/2025. Não há nos autos informações de que sobre o bem recaia outros ônus, recursos ou processos.

**III - DÉBITOS, ÔNUS E HIPOTECA:** O arrematante arcará com os eventuais 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 condominiais, os quais, devido à sua natureza *propter rem*, ficam sub-rogados no preço da arrematação, conforme §§ 1º e 2º do artigo 908 do CPC/2015 (decisão de fls. 549/550). Eventuais penhoras e hipotecas serão extintas com a arrematação, ficando o

<sup>2</sup> Consulte os requisitos de sistema indicados no site [www.positivoleiloes.com.br](http://www.positivoleiloes.com.br).

<sup>3</sup> 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](https://juslaboris.tst.jus.br/bitstream/handle/20.500.12178/91243/2016_res0236_cnj.pdf?sequence=1&isAllowed=y)

arrematante livre de qualquer obrigação com esses credores<sup>4</sup>. 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.

**IV - 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, 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. Após a arrematação, o leiloeiro encaminhará a referida guia ao e-mail de cadastro do arrematante. Caberá ao arrematante conferir atentamente os dados na guia de pagamento, sendo facultado ao próprio arrematante emití-la diretamente no Portal de Custas do Tribunal de Justiça de São Paulo, através do link <https://portaldecustas.tjsp.jus.br/portaltjsp/login.jsp>.

**V - 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](mailto: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.

**VI - 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 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, ficando todos os licitantes vinculados ao eventual cumprimento de seus lances caso seja declarado vencedor em até 3 (três) dias úteis do término do leilão.

**VII - 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.

**VIII - 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](http://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.

<sup>4</sup> Art. 908, parágrafo primeiro, CPC, art. 130, parágrafo único, CTN e art. 1.499, CC.

São Paulo, 25 de Novembro de 2025.

**CAIO HUNNICUTT FLEURY MORAES**  
Juiz de Direito