

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: [0005957-76.2022.8.26.0562](#) - Cumprimento de Sentença.
EXEQUENTE: **JEFFERSON DE OLIVEIRA LIMA** - CPF 499.666.868-78.
EXECUTADOS: **RUIZ ESCOLA DE FORMAÇÃO E APERFEIÇOAMENTO DE VIGILANTES LTDA** - CNPJ 03.199.375/0001-10; e
ENCARNAÇÃO RUIZ - CPF 070.125.928-00.
INTERESSADOS: **PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTOS** - CNPJ 58.200.015/0001-83;
AUTOS Nº 1001013-43.2019.5.02.0463 – 3ª VT de São Bernardo do Campo/SP;
AUTOS Nº 1000611-80.2024.5.02.0464 – 4ª VT de São Bernardo do Campo/SP;
AUTOS Nº 1001224-14.2024.5.02.0331 – 1ª VT de Itapequerica da Serra/SP;
AUTOS Nº 1020068-37.2025.8.26.0562 – 8ª VC de São Bernardo do Campo/SP;
AUTOS Nº 1001569-10.2024.5.02.0321 – 11ª Vara do Trabalho de Guarulhos/SP;
AUTOS Nº 1001444-60.2024.5.02.0315 – 5ª Vara do Trabalho de Guarulhos/SP;
AUTOS Nº 1000285-3443.2024.5.02.0331 – 1ª VT de Itapequerica da Serra/SP;
AUTOS Nº 1000750-40.2024.5.02.0332 – 2ª VT de Itapequerica da Serra/SP; e
AUTOS Nº 1037808-91.2015.8.26.0100 - 19ª Ofício Cível de São Paulo/SP.

1º LEILÃO: início em **31/08/2026**, às **15h00min**, e término em **03/09/2026**, às **15h00min**;
LANCE INICIAL: **100% (cem por cento)** do valor da avaliação. Não havendo lance, seguirá sem interrupção para o:
2º LEILÃO: com término em **23/09/2026**, a partir das **15h00min**;
LANCE MÍNIMO: **50% (cinquenta por cento)** do valor atualizado da avaliação.

DESCRIÇÃO DO BEM: **O APARTAMENTO** nº 32, localizado no 3º andar ou 4º pavimento do Edifício Santos, sito à rua Baía, nº 136, contendo: dois quartos, sala, banheiro, cozinha e terraço de serviço com tanque, com a área construída de 54,20 mts, mais ou menos, confrontando pela frente com o apartamento 31 e hall de escada; dos lados com as áreas descobertas do edifício e nos fundos com o apartamento nº 33, pertencendo-lhe no terreno e nas demais coisas de uso comum do condomínio, uma fração ideal de 31,68mts2, mais ou menos do todo; terreno esse descrito e confrontado na respectiva especificação condominial arquivada neste Cartório. **CONTRIBUINTE:** 65.011.017.006. **MATRÍCULA Nº 3.373**, do 3º CRI de Santos-SP. De acordo com o LAUDO: O apartamento é composto por dois dormitórios, sendo uma suíte, sala, cozinha, banheiro e área de serviço. **LOCALIZAÇÃO:** Rua Bahia, 136 - Gonzaga, Santos/SP, CEP 11060-450. **FIEL DEPOSITÁRIO:** o Executado, ENCARNAÇÃO RUIZ.

VALOR DE AVALIAÇÃO: R\$ 280.081,43 (duzentos e oitenta mil, oitenta e um reais e quarenta e três centavos), em junho/2024, que, atualizado, corresponde à **R\$ 309.630,12 (trezentos e nove mil, seiscentos e trinta reais e doze centavos)**, para julho/2026.

DÉBITO DA DEMANDA: R\$ 85.090,21 (oitenta e cinco mil, noventa reais e vinte e um centavos), em maio de 2026 (fls. 549), 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, sob pena de não serem analisados, devendo ainda, se requerido pelo Leiloeiro, apresentar certidões de idoneidade e prova de capacidade financeira para a devida aprovação, se for o caso; 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)²; 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 236/2016³, assim como das demais condições estipuladas neste edital.

II - ÔNUS: AV. 16 (01/08/2016) - PENHORA oriunda do Processo 1037808-91.2015.8.26.0100, do 19º Ofício Cível de São Paulo/SP; **AV. 22 (06/06/2024)** - INDISPONIBILIDADE DE BENS referente ao Processo nº 1001013-43.2019.5.02.0463, da 3ª Vara do Trabalho de São Bernardo do Campo/SP; **AV. 23 (26/02/2025)** - INDISPONIBILIDADE DE BENS referente ao Processo nº 1000611-80.2024.5.02.0464, da 4ª Vara do Trabalho de São Bernardo do Campo/SP; **AV. 24 (09/06/2025)** - INDISPONIBILIDADE DE BENS referente ao Processo nº 1001224-14.2024.5.02.0331, da 1ª Vara do Trabalho de Itapeverica da Serra/SP; **AV. 25 (01/09/2025)** - DISTRIBUIÇÃO DE AÇÃO - Execução de Título Extrajudicial nº 1020068-37.2025.8.26.0562, da 8ª Vara Cível da Comarca de São Bernardo do Campo/SP; **AV. 26 (21/10/2025)** - PENHORA oriunda do Processo nº 1001569-10.2024.5.02.0321, da 11ª Vara do Trabalho de Guarulhos/SP; **AV. 27 (04/03/2026)** - INDISPONIBILIDADE DE BENS referente ao Processo nº 1001444-60.2024.5.02.0315, da 5ª Vara do Trabalho de Guarulhos/SP; **AV. 28 (30/03/2026)** - PENHORA oriunda do Processo nº 1000285-34.2024.5.02.0331, da 1ª Vara do Trabalho de Itapeverica da Serra/SP; e **AV. 29 (25/05/2026)** - INDISPONIBILIDADE DE BENS referente ao Processo nº 1000750-40.2024.5.02.0332, a 2ª Vara do Trabalho de Itapeverica da Serra/SP. **DÉBITOS TRIBUTÁRIOS:** Constatam débitos inscritos em dívida ativa relativos aos exercícios de 2015, 2017 a 2025, no valor de R\$ 27.602,84 (vinte e sete mil, seiscentos e dois reais e oitenta e quatro centavos), bem como, débitos de IPTU relativos ao exercício de 2026, no valor de R\$ 975,56 (novecentos e setenta e cinco reais e cinquenta e seis centavos).

III - DÉBITOS, ÔNUS E HIPOTECA: 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.. Eventuais penhoras e hipotecas serão extintas com a arrematação, ficando o arrematante livre de qualquer obrigação com esses credores¹. O bem será vendido no estado de conservação em que se encontra, 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 do bem arrematado. **CONSIDERAÇÕES DO JUÍZO:** 1) Os débitos anteriores à Arrematação ficarão sub-rogados no preço pago pelo Arrematante; 2) No tocante aos débitos tributários, será observado o decidido pelo Superior Tribunal de Justiça no Tema n. 1134 - Responsabilidade - Arrematante - Débitos - Anteriores, com a seguinte tese: "Diante do disposto no art. 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional, é inválida a previsão em edital de leilão atribuindo responsabilidade ao arrematante pelos débitos tributários que já incidiam sobre o imóvel na data de sua alienação."; 3) A existência ou não de quaisquer débitos a incidir sobre o imóvel e seus respectivos valores na data do Edital; 4) A Arrematação constitui ato originário da aquisição da propriedade; 5) Nos casos de bem indivisível, em que houver a figura do coproprietário, será observado o disposto no artigo 843 e seus parágrafos do Código de Processo Civil; 6) Não serão aceitas propostas de

¹ Consulte os requisitos de sistema indicados no site www.positivoleiloes.com.br.

² 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

³ Art. 908, parágrafo primeiro, CPC, art. 130, parágrafo único, CTN e art. 1.499, CC.

pagamento parcelado se houver penhora no rosto dos autos ou habilitações de crédito, devendo a informação sobre a existência ou não constar do Edital.

IV - PAGAMENTO: O pagamento deverá ser **À VISTA**², no prazo de 24 horas da 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. 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 e/ou até o trânsito em julgado da decisão que homologar o lance vencedor. O Arrematante remisso arcará com o pagamento de 20% (vinte por cento) do lance em favor do processo e 5% (cinco por cento) ao Leiloeiro, a título de multa por inadimplência.

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, 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.

Santos, 16 de julho de 2026

FREDERICO DOS SANTOS MESSIAS.

Juiz de Direito

² Conforme consignado na decisão de fls. 555/556, não serão admitidas propostas de pagamento parcelado, em razão da existência de penhora no rosto dos autos, vide fls. 356 e 544.