

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: [0001724-23.1991.8.26.0562](#) - Procedimento Sumário - Acidente de Trânsito.

EXEQUENTE: EUNICE GUEDES - CPF: 265.522.648-87.

EXECUTADOS: HUBRAS SERVIÇOS AUTOMOTIVOS EIRELI - CNPJ: 60.850.518/0001-46;
MARIO SERGIO VEIGA - CPF 877.094.658-20;
PETROINVEST - CNPJ: Não consta.

INTERESSADOS: CRISTIANE DA CRUZ SAITO - CPF: 355.273.348-50;
ROBERTA SCHERMANN PINON - CPF: 277.724.738-26.

1º LEILÃO: início em **25/06/2026**, às **11h30min**, e término em **01/07/2026**, às **11h30min**;
LANCE INICIAL: **100% (cem por cento)** do valor da avaliação. Não havendo lance, seguirá sem interrupção para o:
2º LEILÃO: com término em **21/07/2026**, a partir das **11h30min**;
LANCE MÍNIMO: **50% (cinquenta por cento)** do valor atualizado da avaliação.

DESCRIÇÃO DO BEM: UM TERRENO SITUADO NO BAIRRO DE BARRA DO UNA, distrito de maresias, no município e comarca de São Sebastião/SP, medindo 150m de frente para a faixa reservada para a abertura da Estrada Rio-Santos (BR-101); no lado direito de quem da referida faixa olha, mede 81m em dois segmentos, o primeiro com 2m em linha reta e divide com a Avenida Bom Jesus da Barra do Una; daí deflete à esquerda em linha sinuosa e mede 79m e divide com terrenos de marinha do Rio Uma; 40m no lado esquerdo, confrontando com a área "A" (matrícula nº 36.997) e 95m no fundo confrontando com a área "C" (matrícula nº 36.999, encerrando a área de de 5.760m²), designado para efeito de localização como área "B", da planta particular. Cadastrado na Prefeitura Municipal de São Sebastião, sob nº. 3132.222.2204.0001.0000. **MATRÍCULA Nº 36.998**, do Cartório de Registro de Imóveis de São Sebastião/SP. FIEL DEPOSITÁRIO: a Executada, HUBRAS PRODUTOS DE PETRÓLEO LTDA.

OBSERVAÇÃO: De acordo com o laudo de avaliação, após delimitação realizada pelo perito, a área do terreno possui um total de 5.026,37m², inferior em 733,63m² em relação à área que consta na descrição da matrícula. Além disso, um trecho do imóvel se encontra inserido em área de preservação permanente, encerrando um total de 1.726,64m², que corresponde a 34,35% da área total. Por fim, no terreno existe uma benfeitoria com área construída de 481,79m², consistente em uma cobertura de telhas metálicas, apoiada sobre uma estrutura de madeira, sem fechamentos laterais e piso em concreto.

LOCALIZAÇÃO DO BEM: Rodovia Rio - Santos, km 183+145m, Bairro Barra do Una, Maresias, São Sebastião - SP, CEP 11600-000 (fls. 2490/2491).

VALOR DE AVALIAÇÃO: R\$ 12.503.281,01 (doze milhões, quinhentos e três mil, duzentos e oitenta e um reais e um centavo), em setembro/2022, que atualizado, corresponde à **R\$ 14.579.846,57 (quatorze milhões, quinhentos e setenta e nove mil, oitocentos e quarenta e seis reais e cinquenta e sete centavos)**, para abril/2026.

DÉBITO DA DEMANDA: R\$ 227.276,81 (duzentos e vinte e sete mil, duzentos e setenta e seis reais e oitenta e um centavos), em outubro de 2024 (fls. 2576/2577), 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 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)¹; 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 clicando no site; g) O cadastramento e participação no leilão implicará na aceitação da integralidade das disposições previstas na Resolução CNJ nº 236/2016², assim como das demais condições estipuladas neste edital.

II - ÔNUS: Consta a existência de Ação de Usucapião movida por Roberta Schermann Piñon (nº 5000762-61.2022.4.03.6103), para regularização fundiária do imóvel (fls.1957/1966); Consta Ação de Adjudicação Compulsória movida por Roberta Schermann Piñon (nº 0011556-20.2005.8.26.0100), cuja sentença de procedência de ação reconhece o direito da requerente em receber o imóvel objeto da penhora (fls. 1946/1949); Consta Ação de Obrigação de Fazer para fornecimento de água e luz no imóvel movida por Roberta Schermann (nº 2007.61.00.026621-4) e mandado de segurança (nº 2006.61.00.015010-4), de modo que, atualmente o imóvel encontra-se com ausência de ligações de água e luz (fls. 2167/2188). Constam ainda, em averbações na matrícula do imóvel: Av. 03 (19/11/2021) - Indisponibilidade de bens referente ao processo nº 0296500-70.1988.5.02.0201 em trâmite perante 1ª VT de Barueri/SP; Av. 04 (14/06/2022) - Indisponibilidade de bens referente ao processo nº 01337003419965020066 em trâmite perante 66ª VT de Barueri/SP; Av. 05 (27/02/24) e Av. 06 (29/02/24) - Penhora do processo em epígrafe; Av. 07 (07/07/2025) - Indisponibilidade de bens referente ao processo nº 0133700-34.1996.5.02.0066, em trâmite perante 66ª VT de São Paulo/SP. Conforme consta às fls. 2.119/2.128, o imóvel está locado para a Sra. Cristiane da Cruz Saito, nos termos do Contrato de Locação.

III - DÉBITOS, ÔNUS E HIPOTECA: eventuais débitos que recaiam sobre o bem, seja de natureza tributária (IPTU ou ITR) ou propter rem (condomínio), serão sub-rogados no valor da arrematação. Eventuais penhoras e hipotecas serão extintas com a arrematação, ficando o arrematante livre de qualquer obrigação com esses credores³. 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. **CONSIDERAÇÕES DO JUÍZO:** 1) Os débitos anteriores à Arrematação ficarão sub-rogados no preço pago pelo Arrematante; 2) O Arrematante somente responderá pelos débitos de condomínio anteriores à imissão na posse, no caso de insuficiência do valor pago e constando a informação sobre a existência da dívida no Edital (termo inicial de responsabilidade imissão na posse); 3) O Arrematante somente responderá pelos débitos de IPTU anteriores ao registro na Matrícula da Arrematação, no caso de insuficiência do valor pago e constando a informação sobre a existência da dívida no Edital (termo inicial de responsabilidade registro da Arrematação na Matrícula); 4) A existência ou não de quaisquer débitos a incidir sobre o imóvel e seus respectivos valores na data do Edital; 5) A Arrematação constitui ato originário da aquisição da propriedade; 6) 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; 7) Não serão aceitas propostas de pagamento parcelado se houver penhora no rosto dos autos ou habilitações de crédito, devendo a informação sobre a existência ou não constar do Edital.

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.

IV - PAGAMENTO⁴: O pagamento poderá ser: a) À VISTA: a ser pago 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. Os lances são irrevogáveis e irrevogáveis, ficando todos os licitantes vinculados ao eventual cumprimento de seus lances até o trânsito em julgado da decisão que homologar o lance vencedor, sob pena de serem considerados como remissos em eventual não pagamento.

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, 18 de maio de 2026.

FREDERICO DOS SANTOS MESSIAS

Juiz de Direito

⁴ Em razão da existência de penhora no rosto dos autos, de acordo com a decisão de fls. 2.759/2.760: “Não serão aceitas propostas de pagamento parcelado se houver penhora no rosto dos autos ou habilitações de crédito, devendo a informação sobre a existência ou não constar do Edital, observado o Artigo 895, do CPC”.