



SUBLIME LEILÕES

abraça o extraordinário

fls. 844

DADOS DO PROCESSO

JUIZ: GUSTAVO ANTONIO PIERONI LOUZADA
PROCESSO Nº: [1003059-54.2014.8.26.0562](#) - Execução de Título Extrajudicial
VARA: 3ª Vara Cível
COMARCA: Santos do Estado de São Paulo

EXEQUENTE: WILSON GOMES DE OLIVEIRA (CPF/MF 066.519.685-72), MARIA GORET ANDRADE DE SOUSA OLIVEIRA (CPF/MF 251.922.638-24) por meio de seus representantes legais;

EXECUTADO: CRIAR CONSTRUÇÃO CIVIL LTDA (CNPJ/MF 08.742.152/0001-71) por meio de seus representantes legais;

INTERESSADOS: CONDOMÍNIO EDIFÍCIO VITÓRIA XXVI. PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTOS. EDIFÍCIO RESIDENCIAL VILLA DO MAR. PROCESSO Nº 1000455-73.2015.5.02.0443 em tramite perante a 3ª Vara do Trabalho da Comarca de Santos do Estado de São Paulo. PROCESSO Nº 0001586-94.2015.5.02.0445 em tramite perante a 5ª Vara do Trabalho da Comarca de Santos do Estado de São Paulo. PROCESSO Nº 0001702-37.2014.5.02.0445 em tramite perante a 5ª Vara do Trabalho da Comarca de Santos do Estado de São Paulo. PROCESSO Nº 1000455-73.2015.5.02.0443 em tramite perante a 3ª Vara do Trabalho da Comarca de Santos do Estado de São Paulo. PROCESSO Nº 0002640-78.2013.5.02.0441 em tramite perante a 1ª Vara do Trabalho da Comarca de Santos do Estado de São Paulo. PROCESSO Nº 0010722-41.2013.4.03.6104 em tramite perante a 7ª Vara Federal da Comarca de Santos do Estado de São Paulo. PROCESSO Nº 0020010-28.2023.8.26.0562 em tramite perante a 9ª Vara Cível da Comarca de Santos do Estado de São Paulo.

DESCRIÇÃO DO BEM

IMÓVEL: APARTAMENTOS DE FINAL "1" (11 A 81) - tem a área útil de 98,5800 m², área comum de 57,6359 m², e total de 156,2159 m², confrontando pela frente com hall de circulação do pavimento, por onde tem sua entrada e escadarias e com o apartamento de final 2, do andar; do lado direito com a área de recuo lateral esquerda do prédio; do lado esquerdo com a área de recuo lateral direita do prédio, e pelos fundos com a área de recuo fronteira à Rua Liberdade, pertencendo-lhe no terreno e demais coisas de uso comum, a fração ideal de 4,5595473% do todo. **CADASTRO MUNICIPAL:** 68.006.031.000. **MATRÍCULA Nº 58.510 DO 2º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE SANTOS DO ESTADO DE SÃO PAULO.** (matrícula mãe)

LAUDO DE AVALIAÇÃO: Apartamento 41 composto por sala, varanda, cozinha, área de serviços, quarto de serviço, 3 dormitórios (2 suítes), banheiro social e garagem. Observação: apartamento sem acabamento interno, no contrapiso.

LOCALIZAÇÃO: R. da Liberdade, 481 - Embaré, Santos - SP, 11025-175.

DEPOSITÁRIO: CRIAR CONSTRUÇÃO CIVIL LTDA (CNPJ/MF 08.742.152/0001-71).

ONUS: Consta nas fls. 701 o **TERMO DE PENHORA** do bem referente ao processo epígrafe. Consta na **AV.67 PENHORA** do bem referente ao processo epígrafe. Consta na **AV.54 PENHORA** extraída do processo nº 1000455-73.2015.5.02.0443 em tramite perante a 3ª Vara do Trabalho da Comarca

de Santos do Estado de São Paulo. Consta na **AV.60 INDISPONIBILIDADE** extraída do processo nº 0001586-94.2015.5.02.0445 em tramite perante a 5ª Vara do Trabalho da Comarca de Santos do Estado de São Paulo. Consta na **AV.61 INDISPONIBILIDADE** extraída do processo nº 0001702-37.2014.5.02.0445 em tramite perante a 5ª Vara do Trabalho da Comarca de Santos do Estado de São Paulo. Consta na **AV.62 INDISPONIBILIDADE** extraída do processo nº 1000455-73.2015.5.02.0443 em tramite perante a 3ª Vara do Trabalho da Comarca de Santos do Estado de São Paulo. Consta na **AV.65 e 66 INDISPONIBILIDADE** extraída do processo nº 0002640-78.2013.5.02.0441 em tramite perante a 1ª Vara do Trabalho da Comarca de Santos do Estado de São Paulo. Consta na **AV.68 PENHORA** extraída do processo nº 0010722-41.2013.4.03.6104 em tramite perante a 7ª Vara Federal da Comarca de Santos do Estado de São Paulo. Consta na **AV.71 PREMONITÓRIA (ajuizamento da Ação de Cumprimento de Sentença)** extraída do processo nº 0020010-28.2023.8.26.0562 em tramite perante a 9ª Vara Cível da Comarca de Santos do Estado de São Paulo. **CONSTAM DÉBITOS CONDOMINIAIS** junto a unidade leiloadada no valor de R\$ 1.610.705,50 (um milhão, seiscentos e dez mil, setecentos e cinco reais e cinquenta centavos) em maio de 2025, que será atualizado à época da alienação, conforme planilha acostada ao processo nº 1029471-80.2018.8.26.0562. Em consulta junto a PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTOS identificamos **DÉBITOS FISCAIS** no valor de R\$ 1.400.851,38 (um milhão, quatrocentos mil, oitocentos e cinquenta e um reais e trinta e oito centavos) em 28 de abril de 2026. Eventuais débitos pendentes que recaem sobre o bem, de natureza fiscal e/ou condominial, ficarão sub-rogados no respectivo preço da arrematação, conforme o art. 130 § único do CTN, bem como entendimento firmado pelo STJ (AREsp: 1944757 SP 2021/0188321-4, Relator: TEODORO SILVA SANTOS; Data de Publicação: DJ 24/10/2024), cominado com o art. 908, § 1º do Código de Processo Civil, não havendo responsabilidade pessoal do arrematante. O imóvel será entregue livre de encargos anteriores, cabendo ao condomínio eventual cobrança residual exclusivamente contra o devedor originário. Não há nos autos informações de que sobre os bens recaiam outros ônus, recursos ou causa pendentes. Os bens serão vendidos no estado de conservação em que se encontram, sem garantia, constituindo ônus de o interessado verificar suas condições antes das datas designadas para o leilão, bem como dívidas pendentes sobre o bem e não descritas neste edital (art. 18º da Resolução 236/2016 - CNJ).

- DÉBITO DA AÇÃO:** R\$ 725.573,68 (setecentos e vinte e cinco mil, quinhentos e setenta e três reais e sessenta e oito centavos) em julho de 2025 (fls. 817).
- HIPOTECA:** Eventual gravame de hipoteca extingue-se com a arrematação, assim, nada será devido pelo arrematante ao credor hipotecário (art. 1499, VI do Código Civil).
- TRIBUTOS:** Eventuais ônus sobre o imóvel correrão por conta do arrematante, exceto eventuais débitos fiscais, bem como os de natureza propter rem, que serão sub-rogados no valor da arrematação, nos termos do art. 130, § único do Código Tributário Nacional, cominado com o art. 908, § 1º do Código de Processo Civil.

INFORMAÇÕES DO LEILÃO

- AVALIAÇÃO:** **R\$ 335.979,45 (trezentos e trinta e cinco mil, novecentos e setenta e nove reais e quarenta e cinco centavos)** em abril/2026. O valor de avaliação será atualizado à época das praças com base nos índices da Tabela Prática do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.
- DATAS:** **1º LEILÃO em 12/06/2026 a partir das 09:00 horas com encerramento às 14:00 horas em 15/06/2026;** correspondente à avaliação atualizada. Caso não haja lance, seguirá sem interrupção para o:
- 2º LEILÃO que se encerrará em 06/07/2026 a partir das 14:00 horas,** correspondente à 60% (sessenta por cento) da avaliação atualizada, que

PORTAL: *SUBLIME LEILÕES*, site www.sublimeleiloes.com.br.
LEILOEIRO: LIDIANICY XAVIER DE LIMA ALVES - JUCESP 1274.

CADASTRO: Os interessados em ofertar lances deverão se cadastrar previamente no site do Leiloeiro, aceitar os termos e condições informados e encaminhar cópias simples dos seguintes documentos:
I - Pessoa Física: RG e CPF ou CNH, comprovante de endereço e certidão de casamento + RG e CPF ou CNH do cônjuge, se casado for;
II - Pessoa Jurídica: Cartão CNPJ, Contrato Social, comprovante de endereço, documentos pessoais de um dos sócios (RG e CPF ou CNH) e procuração com firma reconhecida da assinatura, se representado por terceiro, ficando o cadastro sujeito à conferência de identidade em banco de dados oficiais.

PAGAMENTOS: A arrematação far-se-á mediante pagamento à vista do preço pelo arrematante através de guia de depósito judicial (emitida pelo leiloeiro), no prazo de 24 horas da realização do leilão (art. 884, inciso IV, do Código de Processo Civil). A comissão devida ao Leiloeiro será de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, (termos do art. 882, § 1º do Código de Processo Civil cominado com o art. 7º, caput da Resolução 236/2016 do Conselho Nacional de Justiça). Caso haja sobra do produto da arrematação, poderá ser solicitada ao MM. Juízo a respectiva dedução, (art. 7º, § 4º da Resolução 236/2016 do Conselho Nacional de Justiça). Em caso de acordo, adjudicação, remição, suspensão ou cancelamento após a apresentação da minuta de edital de leilão, a comissão do Leiloeiro permanece devida a título de ressarcimento das despesas (art. 7º, § 3º da Resolução 236/2016 do CNJ). Consumada a arrematação, no caso de desistência por parte do arrematante, nos termos do art. 903, § 1º, do CPC, a comissão do leiloeiro será a este devida. Em todos os casos o pagamento será feito através de guia judicial ou outro meio a ser indicado pelo leiloeiro oficial e o comprovante deverá ser imediatamente encaminhado para o e-mail: judicial@sublimeleiloes.com.br. Com a comprovação efetiva do pagamento integral do valor da arrematação e da comissão do Leiloeiro será lavrado o auto de arrematação para expedição da ordem de entrega do bem móvel ou carta de arrematação do bem imóvel, com o respectivo mandado de imissão na posse (art. 901, §1º do Código de Processo Civil). Não sendo efetuado o depósito da oferta, o Leiloeiro comunicará imediatamente o fato ao Juízo, informando também os lanços imediatamente anteriores para que sejam submetidos à apreciação do Juízo, sem prejuízo da aplicação de sanções legais (art. 897, do Código de Processo Civil). Se o exequente arrematar os bens e for o único credor, não estará obrigado a exhibir 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, e, nesse caso, realizar-se-á novo leilão, à custa do exequente (art. 892, §1º, do Código de Processo Civil). Conforme dispõem o art. 893 do CPC: "Se o leilão for de diversos bens e houver mais de um lançador, terá preferência aquele que se propuser a arrematá-los todos, em conjunto, oferecendo, para os bens que não tiverem lance, preço igual ao da avaliação e, para os demais, preço igual ao do maior lance que, na tentativa de arrematação individualizada, tenha sido oferecido para eles".

PARCELAMENTO: **1ª Praça:** O interessado em adquirir o bem penhorado em prestações poderá apresentar, por escrito; até o início do primeiro leilão, proposta de aquisição do bem por valor não inferior ao da avaliação;

2ª Praça: até o início do segundo leilão, proposta de aquisição do bem por valor que não seja considerado vil.

A proposta conterà, em qualquer hipótese, oferta de pagamento de pelo menos vinte e cinco por cento do valor do lance à vista e o restante parcelado em até 30 (trinta) meses, garantido por caução idônea, quando se tratar de móveis, e por hipoteca do próprio bem, quando se tratar de imóveis, sendo que a proposta de pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado. Consideradas as mudanças

empreendidas pelo atual diploma processual, aqueles interessados em adquirir o bem penhorado de forma parcelada, que por alguma razão ou justificativa perder o prazo que estabelece o art. 895 do CPC, deverão registrar a proposta no site deste gestor, pois na ausência de lances à vista, poderão ser analisados por este Juízo, para aquilatar a viabilidade da arrematação, conforme entendimento jurisprudencial (TJ-SP - Agravo de Instrumento: 22704761120248260000 Ribeirão Preto, Relator.: Lidia Conceição, Data de Julgamento: 16/09/2024, 36ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 16/09/2024). As propostas para aquisição em prestações indicarão o prazo, a modalidade, o indexador de correção monetária e as condições de pagamento do saldo. No caso de atraso no pagamento de qualquer das prestações, incidirá multa de dez por cento sobre a soma da parcela inadimplida com as parcelas vincendas e estarão sujeitas, em todos os casos, a homologação do Juízo (art. 895 e seguintes, do Código de Processo Civil).

INTIMAÇÕES:

A título de esclarecimento, consta expressamente que a publicação da minuta de edital supre a intimação pessoal do executado nos termos do art. 889, inciso I, do Código de Processo Civil.

CONDIÇÕES DO SISTEMA

- i) A avaliação será atualizada mensalmente de forma automática pelo sistema.
- ii) Caso sejam ofertados lances nos 3 (três) minutos finais dos leilões, o sistema prorrogará a disputa por mais 3 (três) minutos para que todos os participantes tenham a oportunidade de enviar novos lances (art. 21 da Resolução 236/2016 CNJ).
- iii) Durante a alienação, os lances deverão ser oferecidos diretamente no sistema e imediatamente divulgados on-line, de modo a viabilizar a preservação do tempo real das ofertas. Não serão admitidos lances remetidos via e-mail (art. 22 da Resolução 236/2016 CNJ).

São Paulo, 29 de abril de 2026.

GUSTAVO ANTONIO PIERONI LOUZADA

Juiz de Direito