EDITAL DE 1.º E 2.º LEILÃO JUDICIAL E DE INTIMAÇÃO DAS PARTES INTERESSADAS

Decreto 21.981/1932 Resolução CNJ 236/2016 Arts. 879 a 903 do CPC Tema 1134 do STJ

Nos termos do art. 887 do Código de Processo Civil (CPC), ficam intimados:

QUALIDADE	IDENTIFICAÇÃO
Executado	**Cassiano da Silva Oliveira, CPF 733.704.448-87** **Eduardo da Silva Oliveira, CPF 053.115.858-62**
Exequente	**Silvia Cristina Pinto de Oliveira, CPF 088.708.148-74** **Patrícia Cristina Pinto de Oliveira, CPF 399.548.228-79** **Mario Gomes de Oliveira Neto, CPF 404.580.378-50**
Condomínio	**Condomínio Edifício São Martinho** **Edifício Saint Jacques**
Prefeitura Municipal	**PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTOS/SP**
Demais credores e interessados	Conforme art. 908 do CPC, todos os credores com registro e demais que tenham interesse jurídico sobre o bem.

O(A) **MM. JUIZ(A) DE DIREITO DA 5ª VARA CÍVEL** DA COMARCA DE **SANTOS**, ESTADO DE **SÃO PAULO**, nos termos da decisão que aprovar o presente Edital e determinar a ciência às partes, e em observância ao Decreto 21.981/1932, à Resolução CNJ 236/2016 e aos arts. 879 a 903 do CPC, torna público que será realizado **LEILÃO JUDICIAL ELETRÔNICO PÚBLICO** nos autos do processo n. **0005546-33.2022.8.26.0562**.

Leiloeiro Público Oficial nomeado como auxiliar da Justiça: **Gustavo Reis**, inscrito na Junta Comercial do Estado de São Paulo, JUCESP n. 790, com escritório profissional na Rua Amaro Cavalheiro, 347, 26.º andar, Conjunto 2607, Edifício Thera Faria Lima, Pinheiros, São Paulo/SP, CEP 05424-150, sítio eletrônico: www.gustavoreisleiloes.com.br.

Para a realização do presente certame, o Leiloeiro desenvolveu, entre outras, as seguintes atividades: estudo e análise integral dos autos; pesquisa e atualização de todos os débitos incidentes sobre o bem; diligência in loco no imóvel; elaboração técnica e jurídica do Edital; configuração e manutenção do sistema eletrônico de lances; publicação e manutenção do lote no sítio eletrônico; publicidade e marketing com campanhas pagas em mídias digitais; análise documental e gestão das habilitações de interessados; atendimento de potenciais arrematantes; notificações legalmente exigidas; manifestações judiciais nos autos; gestão administrativa do certame durante todo o período de atividade; e demais atos necessários à efetivação da alienação judicial.

> **NOMEAÇÃO JUDICIAL:** O Leiloeiro atua nos presentes autos na condição de auxiliar da Justiça, nomeado pelo r. Juízo, nos termos dos arts. 149, 150 e 879 do CPC e da Resolução CNJ 236/2016, com poderes para promover a alienação judicial do bem descrito neste Edital, observadas as determinações do Juízo e a legislação vigente.

I. DO OBJETO DO LEILÃO

Nos termos do art. 879 do CPC, será promovida a alienação judicial do bem abaixo descrito:

LOTE 01:

DADO	INFORMAÇÃO
Descrição do bem	**Direitos sobre o Apartamento nº 72, localizado no 7º andar, do Condomínio Edifício São Martinho, sito a Rua Galeão Carvalhal, nº 42, esquina da Rua Djalma Dutra, contendo: vestíbulo, com armário embutido, living, sala de refeições, corredor de circulação, 3 dormitórios, um banheiro completo, um meio banheiro e um lavabo, cozinha-copa, quarto e WC de empregada e área de serviço com tanque, com a área construída total de 196,00m², tendo frente para a fachada do prédio fronteiriça à Rua Djalma Dutra,**

	confrontando do lado esquerdo, e pelo fundos, de quem da referida Rua Djalma Dutra, olha para o prédio, com a área lateral livre do edifício e do lado direito, com o corredor de circulação do andar, com a escadaria e com o apartamento nº 71, competindo-lhe uma parte ideal equivalente a 4,2758% da totalidade do terreno, descrito na especificação do condomínio, respectiva. Inscrição 66021019014.
Matrícula e registro	**Matrícula 18.924 do 3º Cartório de Registro de Imóveis de Santos/SP**
Origem da constrição	**PENHORA NOS AUTOS DO PROCESSO N.º 0005546-33.2022.8.26.0562**
Ônus	**Av.04/18.924 – PENHORA –** Penhora do imóvel nos autos nº 1003805-77.2018.8.26.0562 – 9ª Vara Cível da Comarca de Santos/SP, movida por Condomínio Edifício São Martinho em face de Mario Gomes de Oliveira.
Valor de avaliação judicial	**R$ 700.000,00** (avaliado em **07/2026**)
Valor atualizado da avaliação	**R$ 704.749,65** (atualizado em **11/2026**)
IPTU	**R$ 4.439,28 (**até **29/10/2026)**
Dívida Ativa	**R$ 106.909,67 (**até **29/10/2026)**
Débitos condominiais	**Conforme informado pela administradora do condomínio, referido imóvel não possui débitos condominiais até 12/11/2026.**

LOTE 02:

DADO	INFORMAÇÃO
Descrição do bem	**Direitos sobre Uma fração ideal equivalente à 1,18286% de um terreno situado na Avenida Epitácio Pessoa, número 180, com a área de 1.600,00m², medindo 20,00m de frente, por 80,00m da frente aos fundos, de ambos os lados, dividindo de um lado com propriedade de Alice Jane Smith e nos fundos com Arthur Cassiano Bastos e Albertina Bastos Vahia de Abreu ou sucessores de tais confrontantes e de outro lado com Arthur Cassiano Bastos; fração ideal essa**

	de propriedade de Elacap Incorporações e Construção Ltda; e o Apartamento sob número 64, localizado no 6º andar do Edifício Saint Jacques, construído no terreno acima, confrontando pela frente com o hall social, elevadores e escadarias, pela direita com o apartamento de final 3, pela esquerda com a área de recuo lateral esquerda, pelos fundos com o apartamento de final 6, contendo a área privativa de 57,44m², área comum de 27,55m², totalizando a área real construída de 84,990m², correspondendo-lhe uma porcentagem de 1,18286% nas coisas de uso e propriedade comum; apartamento esse de propriedade de Mario Gomes de Oliveira e sua mulher Thereza da Silva Oliveira, conforme contrato de construção e posteriores cessões. Inscrição 77004007044.
Matrícula e registro	**Matrícula 53.198 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Santos/SP**
Origem da constrição	**PENHORA NOS AUTOS DO PROCESSO N.º 0005546-33.2022.8.26.0562**
Ônus	**Nada consta na matrícula até 27/10/2026**
Valor de avaliação judicial	**R$ 620.000,00** (avaliado em **07/2026**)
Valor atualizado da avaliação	**R$ 624.206,84** (atualizado em **11/2026**)
IPTU	**R$ 2.157,34 (**até **29/10/2026)**
Dívida Ativa	**R$ 21.316,62 (**até **29/10/2026)**
Débitos condominiais	**Conforme informado pela advogada do executado Eduardo da Silva Oliveira, Dra. Valdênia Pereira de Souza, referido imóvel não possui débitos condominiais até 10/11/2026.**
Débito exequendo	**R$ 207.340,17** (calculado em **05/2026**)
Penhora no rosto dos autos	**Consta penhora no rosto dos autos (fls. 183/187), expedido nos autos do processo nº 0020729-49.2019.8.26.0562, em trâmite perante a 10ª Vara Cível da Comarca de Santos/SP**

Alienação no estado em que se encontra (ad corpus). O bem será alienado no estado em que se encontra, nos termos dos arts. 879, §1.º, e 903 do CPC, e do art.

447 do Código Civil. O estado físico do bem consta do laudo de avaliação juntado aos autos do processo n.º indicado neste Edital, elaborado nos termos do art. 870 do CPC, documento público acessível às partes e a qualquer interessado mediante consulta processual. O interessado devidamente cadastrado e habilitado no certame que desejar verificar as condições físicas do imóvel poderá solicitar visita ao Leiloeiro, formalizando sua intenção por e-mail para juridico@gustavoreisleiloes.com.br. O Leiloeiro encaminhará o pedido ao r. Juízo, a quem compete deliberar sobre a realização da visitação.

Presunção de conhecimento. O presente Edital é público e de acesso irrestrito. As informações aqui constantes decorrem de pesquisa realizada pelo Leiloeiro junto aos órgãos competentes, nos limites de sua atribuição legal como auxiliar da Justiça. A verificação aprofundada das condições do bem, incluindo eventuais ônus não registrados, ocupações, benfeitorias e demais circunstâncias fáticas, é de responsabilidade exclusiva do interessado, a quem compete realizar as diligências que julgar necessárias antes de efetuar seu lance. Nos termos do art. 13, parágrafo único, da Resolução CNJ 236/2016, o cadastramento vincula o participante a todas as condições aqui estabelecidas, sem possibilidade de alegar desconhecimento de qualquer informação constante deste Edital.

Necessidade de advogado após a arrematação. A participação no leilão e a oferta de lances não exigem a constituição de advogado. Todavia, para a prática de quaisquer atos judiciais após a arrematação, incluindo requerer a expedição da carta de arrematação, impugnar decisões, peticionar nos autos ou exercer qualquer direito em juízo, o arrematante deverá constituir advogado devidamente inscrito na OAB, nos termos do art. 1.º do Estatuto da OAB e do art. 103 do CPC.

II. DAS DATAS E PROCEDIMENTOS DO LEILÃO

Nos termos do art. 886 do CPC e dos arts. 14 e 20 da Resolução CNJ 236/2016:

	1.º LEILÃO	2.º LEILÃO
Data de encerramento	**15/12/2026** às **14h00**	**12/01/2027** às **14h00**
Lance mínimo LOTE 01	**R$ 704.749,65** (100% da avaliação)	**R$ 422.849,79** (não inferior ao mínimo fixado pelo Juízo, ou seja, 60%, nos termos do art. 891, parágrafo único, do CPC).
Lance mínimo LOTE 02	**R$ 624.206,84** (100% da avaliação)	**R$ 374.524,11** (não inferior ao mínimo fixado pelo Juízo, ou seja, 60%, nos termos do art. 891, parágrafo único, do CPC).
Modalidade	Eletrônico, exclusivamente online.	Eletrônico, exclusivamente online.

O sistema eletrônico de leilão estará disponível para cadastro e habilitação dos interessados a partir da juntada do edital aos autos, momento em que se considerará iniciada a etapa de disponibilização da plataforma, nos termos da Resolução CNJ nº 236/2016, permanecendo apto ao recebimento de lances no período e condições estabelecidos neste edital. As datas designadas na tabela acima são as **datas oficiais de encerramento** de cada leilão, não ao seu início.

O preço vil é vedado nos termos do art. 891 do CPC. Considera-se vil o preço inferior ao mínimo estipulado pelo Juízo e constante do edital; não sendo fixado outro patamar pelo Juízo, a jurisprudência orientadora adota o percentual de 50% (cinquenta por cento) do valor da avaliação atualizada como referência, nos termos do art. 891, parágrafo único, do CPC.

> **IRRETRATABILIDADE DO LANCE:** A apresentação de lance é irretratável e vincula o proponente de forma definitiva. Não será aceito qualquer pedido de desistência da arrematação, podendo o arrematante ser diretamente executado pelo valor ofertado acrescido da comissão do Leiloeiro, devidamente corrigido e com aplicação dos juros

> legais, além de multa a ser fixada pelo r. Juízo, nos termos do art. 897 do CPC, salvo na hipótese do art. 903, §5.º, do CPC.

III. DA PRORROGAÇÃO AUTOMÁTICA DE LANCES

Conforme o art. 21 da Resolução CNJ 236/2016, caso sejam registrados lances nos **3 (três) minutos** anteriores ao encerramento do leilão eletrônico, o horário de fechamento será prorrogado automaticamente por mais 3 (três) minutos. As prorrogações sucessivas ocorrerão sempre que houver novos lances nesse período.

O presente leilão é realizado exclusivamente na modalidade eletrônica, por meio do sítio www.gustavoreisleiloes.com.br, não havendo sessão presencial.

IV. DO CADASTRO E HABILITAÇÃO DOS PARTICIPANTES

Para participar do leilão, o interessado deverá:

1. Realizar cadastro no sítio eletrônico www.gustavoreisleiloes.com.br e submeter os documentos exigidos para habilitação;
2. Aguardar a aprovação do cadastro pelo Leiloeiro. Para garantir a análise adequada da documentação e a integridade do certame, o cadastro deverá ser submetido com antecedência mínima de 48 (quarenta e oito) horas em relação ao encerramento do leilão. Cadastros submetidos após esse prazo poderão não ser analisados a tempo, impossibilitando a participação no certame;
3. Apenas licitantes com cadastro aprovado poderão efetuar lances.

Nos termos do art. 13, parágrafo único, da Resolução CNJ 236/2016, **o cadastramento implica aceitação integral das disposições da Resolução e de**

todas as condições estipuladas no presente Edital, aprovado judicialmente pelo r. Juízo.

V. DA REPRESENTAÇÃO POR PROCURAÇÃO E DA ARREMATAÇÃO CONJUNTA

Quando duas ou mais pessoas pretenderem adquirir o bem em conjunto, **todas deverão estar previamente cadastradas e habilitadas** no sítio eletrônico do leilão. A participação no certame será realizada por uma delas, que deverá apresentar, antes do encerramento do leilão, procuração outorgada por todos os demais interessados, com poderes específicos para representar os outorgantes na arrematação judicial do bem objeto deste Edital, com **reconhecimento de firma por autenticidade em cartório de notas.**

Ausente a procuração ou verificada irregularidade no instrumento, o Leiloeiro poderá vetar a participação do grupo até a regularização da documentação. Caso a documentação não seja regularizada até o encerramento do certame, o Leiloeiro poderá desconsiderar o lance ou submetê-lo ao Juízo, conforme o estágio do certame e a natureza da irregularidade.

VI. DO PARCELAMENTO DA ARREMATAÇÃO

Nos termos do art. 895 do CPC, o parcelamento será permitido nas seguintes condições:

CONDIÇÃO	REGRA
Entrada mínima	25% (vinte e cinco por cento) do valor do lance, à vista, no ato da arrematação, nos termos do art. 895, caput, do CPC.

Parcelamento do saldo	Em até 30 (trinta) parcelas mensais, iguais e sucessivas, corrigidas pelo índice oficial do TJSP, nos termos do art. 895, caput, do CPC.
Garantia (bem imóvel)	Para bens imóveis: o próprio imóvel arrematado, nos termos do art. 895, §1.º, do CPC. Para bens móveis: caução idônea a ser aprovada pelo Juízo, nos termos do art. 895, §1.º, do CPC.
Preferência do lance à vista	A proposta à vista prevalece sobre a parcelada, nos termos do art. 895, §7.º, do CPC. Uma vez registrado lance à vista no sistema, todos os lances subsequentes somente serão aceitos à vista. É permitido disputar em modalidade parcelada até o registro do primeiro lance à vista; a partir desse momento, o certame passa a aceitar exclusivamente propostas à vista.
Inadimplência	O não pagamento de qualquer parcela sujeita o arrematante às sanções do art. 895, §4.º, do CPC, podendo implicar perda dos valores pagos e execução do saldo remanescente.

VII. DA COMISSÃO DO LEILOEIRO

O Decreto 21.981/1932, recepcionado como lei ordinária pela Constituição Federal de 1988, é norma especial em relação ao Código de Processo Civil e não pode ser afastado por este, conforme reconhecido pelo STJ (RMS 65.084/SP, 4.ª Turma, Rel. Min. Isabel Gallotti, DJe 03/07/2023) e pela Resolução CNJ 236/2016.

7.1 Comissão na arrematação

Nos termos do art. 7.º, caput, da Resolução CNJ 236/2016, do art. 884, parágrafo único, do CPC, e do art. 24, parágrafo único, do Decreto 21.981/1932, a remuneração do Leiloeiro é fixada no percentual de **no mínimo 5% (cinco por cento)** sobre o valor da arrematação, a cargo do arrematante.

Após o encerramento do leilão, o arrematante deverá efetuar, no prazo improrrogável de **24 (vinte e quatro) horas corridas**, contadas do encerramento do certame, os seguintes pagamentos:

a) Valor da arrematação ao Tribunal de Justiça, mediante guia oficial encaminhada pelo Leiloeiro ao e-mail cadastrado do arrematante, a partir do endereço

juridico@gustavoreisleiloes.com.br, no prazo de até 24 horas corridas após o encerramento do leilão. A data de vencimento impressa na guia não altera o prazo de 24 horas aqui estabelecido, que prevalece para todos os efeitos; e

b) Comissão do Leiloeiro, no valor de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, mediante transferência ou depósito bancário da conta de titularidade do arrematante para conta de titularidade do Leiloeiro, cujos dados bancários serão informados no mesmo e-mail contendo a guia de pagamento.

Ambos os pagamentos são obrigatórios e devem ser realizados dentro do prazo de 24 horas corridas. O não recolhimento de qualquer dos valores no prazo estabelecido sujeita o arrematante às sanções legais cabíveis, sem prejuízo das medidas a serem adotadas pelo r. Juízo.

> **FORMA EXCLUSIVA DE PAGAMENTO:** O pagamento da comissão deverá ser realizado **exclusivamente mediante depósito ou transferência bancária diretamente na conta de titularidade do Leiloeiro.** Não será aceito pagamento realizado em conta de terceiros, em conta que não seja de titularidade do Leiloeiro, ou por qualquer outro meio. Pagamento efetuado de forma diversa não será reconhecido como quitação da comissão, podendo o Leiloeiro comunicar a irregularidade ao Juízo e requerer as providências cabíveis até a regularização.

Nos termos do **art. 7.º, §3.º, da Resolução CNJ 236/2016**, na hipótese de acordo ou remição após a realização da alienação, o Leiloeiro fará jus à comissão prevista no caput. A presente cláusula reflete o texto normativo vigente e será submetida à apreciação do r. Juízo, nos termos da decisão que aprovar o presente Edital e determinar a ciência às partes.

Nos termos do **art. 7.º, §7.º, da Resolução CNJ 236/2016**, o executado ressarcirá as despesas e a remuneração devida ao Leiloeiro pelas atividades desenvolvidas para a realização do certame, inclusive se sobrevier acordo, conciliação, pagamento, remição ou adjudicação.

As partes que tiverem ciência do presente Edital e não impugnarem suas cláusulas perante o Juízo no prazo que este vier a fixar, na decisão de aprovação do Edital,

ficam vinculadas, para todos os efeitos, às disposições deste Edital, aprovadas judicialmente, incluindo as cláusulas relativas à comissão do Leiloeiro.

VIII. DOS ÔNUS E DÉBITOS

8.1 Débitos tributários

A alienação em leilão judicial constitui **aquisição originária**. Nos termos do art. 130 do Código Tributário Nacional e do art. 908 do CPC, os créditos tributários que recaiam sobre o bem sub-rogam-se sobre o respectivo preço, observada a ordem legal de preferência. Eventuais tributos (IPTU, taxas, multas e dívida ativa) com fato gerador anterior à data da arrematação **não serão de responsabilidade do arrematante**, sendo quitados com o produto da alienação na ordem legal.

> **TEMA 1134 DO STJ:** É inválida cláusula editalícia que atribua ao arrematante a responsabilidade por débitos tributários anteriores à alienação judicial. Tais débitos serão sub-rogados no preço e quitados na ordem de preferência legal.

8.2 Débitos condominiais

Os débitos condominiais indicados na tabela da Seção I correspondem às informações obtidas pelo Leiloeiro junto aos órgãos e partes competentes. A pesquisa de eventuais débitos condominiais não indicados neste Edital, incluindo despesas extraordinárias ou valores em aberto não declarados pelo condomínio, compete ao interessado, a quem cabe realizar as diligências necessárias antes de efetuar seu lance. A destinação do produto da alienação, incluindo a ordem de pagamento e o tratamento dos débitos condominiais, compete ao r. Juízo da execução, que deliberará conforme o caso concreto, a legislação aplicável e o saldo apurado.

IX. DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

9.1 Impedimentos

Conforme o art. 890 do CPC, estão impedidos de participar do leilão como arrematantes:

1. O(A) Juiz(a) responsável pelo processo;
2. Os membros do Ministério Público que atuam no caso;
3. Os advogados e auxiliares da Justiça diretamente envolvidos no processo;
4. Os servidores públicos vinculados ao Juízo responsável;
5. O depositário ou administrador judicial dos bens penhorados.

9.2 Vedação a atos atentatórios à dignidade da Justiça

A oferta de lance não adimplido, a apresentação de habilitação falsa, a prática de atos que tumultuem o certame, afastem licitantes ou favoreçam indevidamente qualquer parte poderá ser caracterizada como crime nos termos do art. 335 do Código Penal e como ato atentatório à dignidade da Justiça nos termos do art. 774 do CPC.

9.3 Aceitação integral do Edital

A habilitação para participação no leilão implica **aceitação integral e irretratável** de todas as condições previstas neste Edital, aprovado judicialmente pelo r. Juízo, nos termos do art. 13, parágrafo único, da Resolução CNJ 236/2016.

As **partes do processo** (exequente e executado) serão devidamente intimadas do presente Edital por determinação do r. Juízo, na decisão que o aprovar. A intimação do Edital e a ausência de impugnação tempestiva de suas cláusulas, no prazo a ser fixado pelo Juízo na decisão de aprovação, implicarão **ciência e aceitação de todas as suas disposições**, inclusive das cláusulas relativas à comissão do Leiloeiro previstas na Seção VII. Qualquer insurgência formulada após a realização da alienação judicial, em especial por ocasião de acordo ou remição, não poderá ter por

fundamento o desconhecimento ou a discordância com cláusulas do Edital que não foram tempestivamente impugnadas perante o r. Juízo, sob pena de violação à boa-fé processual (art. 5.º do CPC) e à confiança legítima depositada pelo Leiloeiro, auxiliar da Justiça nomeado pelo próprio Juízo, nas regras do certame aprovadas judicialmente.

9.4 Prazo para impugnação do Edital

Qualquer impugnação ao presente Edital deverá ser formulada ao r. Juízo por meio de petição fundamentada ou recurso próprio, **no prazo fixado pelo Juízo na decisão de aprovação do Edital.** As partes intimadas que não impugnarem as cláusulas no prazo fixado ficam vinculadas a todas as disposições deste Edital, aprovadas judicialmente.

> **PRECLUSÃO:** A celebração de acordo ou remição após a realização da alienação judicial não afasta a incidência das cláusulas deste Edital, em especial as relativas à comissão do Leiloeiro previstas na cláusula 7.2.

São Paulo, **12** de **novembro** de **2026**.

_____

GUSTAVO REIS

Leiloeiro Público Oficial JUCESP n. 790

Rua Amaro Cavalheiro, 347, 26.º andar, Conj. 2607

Edifício Thera Faria Lima Pinheiros São Paulo/SP

www.gustavoreisleiloes.com.br

Processo n. **0005546-33.2022.8.26.0562** |

5ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SANTOS – SP

Auxiliar da Justiça nomeado nos termos do art. 149 do CPC e da Resolução CNJ 236/2016