



**EDITAL DE LEILÃO**

## 5ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SANTOS

**EDITAL DE HASTA PÚBLICA (1ª e 2ª praça)** dos direitos do bem imóvel abaixo descrito, para conhecimento de eventuais interessados e para intimação do executado: **SANDRO JOAQUIM DOS SANTOS (CPF/MF Nº 133.714.928-42)**, bem como dos interessados: **PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTOS (CNPJ/MF Nº 58.200.015/0001-83)**; **ARLINDO FERNANDES (CPF/MF Nº 138.837.558-34)** e **ZILAH STONOGA FERNANDES (CPF/MF Nº 289.195.578-10)**.

A MM. Juíza de Direito Dra. Sheyla Romano Dos Santos Moura, da 5ª Vara Cível da Comarca de Santos, do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo (TJSP), na forma da lei, **FAZ SABER**, a quem possa interessar, que perante este D. Juízo processa-se, nos autos da Ação de Execução de Título Extrajudicial, ajuizada por **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO GUARATUBA (CNPJ/MF Nº 07.295.010/0001-40)** em face de **SANDRO JOAQUIM DOS SANTOS (CPF/MF Nº 133.714.928-42)**, nos autos do **Processo nº 1009695-84.2024.8.26.0562**, e foi designada a venda dos direitos do bem imóvel abaixo descrito, nos termos dos artigos 246 a 280 dos Provimentos nº 50/1989 e 30/2013 da Corregedoria Geral de Justiça do Estado de São Paulo, que disciplinam a alienação em leilão judicial, bem como dos artigos 879 a 903 do CPC, e de acordo com as regras expostas a seguir:

### 1. DAS DATAS DO LEILÃO:

A **1ª Praça** terá início no dia **29 de maio de 2026**, às **10h00min**, e se encerrará no dia **02 de junho de 2026**, às **10h00min**. Não havendo lance igual ou superior ao valor de avaliação, nos 3 (três) dias subsequentes ao início da **1ª Praça**, a **2ª Praça** seguir-se-á sem interrupção, iniciando-se em **02 de junho de 2026**, às **10h01min**, e se encerrará em **25 de junho de 2026**, às **14h35min**, com deságio de **60%** (sessenta por cento) sobre o valor de avaliação.

### 2. DOS VALORES DE VENDA:

<b>1ª PRAÇA: R\$ 233.344,83</b> (duzentos e trinta e três mil trezentos e quarenta e quatro reais e oitenta e três centavos).
---

<b>2ª PRAÇA: R\$ 140.006,89</b> (cento e quarenta mil e seis reais e oitenta e nove centavos).
--

### 3. DA DESCRIÇÃO DO BEM:

**DIREITOS SOBRE O APARTAMENTO SOB Nº 64, LOCALIZADO NO 6º ANDAR OU 7º PAVIMENTO, DO EDIFÍCIO GUARATUBA - BLOCO 21, DO CONDOMÍNIO PRAIAS DE SANTOS**, da Rua Maria Mercedes Féa, nº.266, integrante do Conjunto Habitacional Parque Residencial Athie Jorge Coury, situado na Avenida Martins Fontes, nº.1.051, no perímetro urbano desta Comarca, tendo a área útil de 57,73 m<sup>2</sup>., área de uso comum de 10,14 m<sup>2</sup>., área total de 67,87 m<sup>2</sup>., fração ideal no terreno de 0,14619883%, confrontando pela frente por onde tem sua entrada com o hall de circulação, do lado direito com o apartamento de final "3", do lado esquerdo e nos fundos com as áreas comuns do condomínio. Caberá o direito de utilização de uma vaga descoberta para guarda de 01 (um) veículo de passeio em local indeterminado no estacionamento. **Matrícula Imobiliária nº 72.991** do 1º CRI de Santos/SP. **Contribuinte: 23.019.207.580. Endereço: Rua Maria Mercedes Féa, 266 - Saboó, Santos/SP, CEP: 11085-100.**

**OBSERVAÇÃO:** Cumpre esclarecer que, embora tenha sido deferida a penhora do imóvel às fls. 127, com a respectiva lavratura do Termo de Penhora às fls. 130, verifica-se que o bem encontra-se formalmente registrado em nome de terceiros, não ostentando o Executado a condição de proprietário registral.

Nesse contexto, evidencia-se que a constrição judicial não incide sobre a propriedade plena do bem, mas tão somente sobre os direitos aquisitivos eventualmente titularizados pelo Executado.

Dessa forma, é imperioso consignar, com a devida transparência, que eventual arrematação recairá sobre tais direitos, competindo exclusivamente ao arrematante, por sua conta e risco, a adoção de todas as providências necessárias à regularização do imóvel, inclusive no tocante à consolidação da titularidade dominial e à efetivação do competente registro imobiliário, bem como à prática de todos os demais atos indispensáveis à formalização e publicidade de seu direito.

Tal ressalva se mostra essencial à higidez do certame, resguardando a segurança jurídica do procedimento e prevenindo futuras insurgências ou alegações de desconhecimento quanto à natureza da constrição.

- 3.1. DÉBITO DA AÇÃO/CONDOMINIAL:** R\$ 46.978,27 (quarenta e seis mil novecentos e setenta e oito reais e vinte e sete centavos), atualizado até março/2026 (fls. 260). O montante será atualizado pelo Exequente após a conclusão do leilão.
- 3.2. DÉBITOS TRIBUTÁRIOS:** R\$ 3.973,64 (04/2026). Ressalte-se que os débitos tributários existentes ficarão sub-rogados no preço da arrematação, nos termos do artigo 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional, não se transferindo ao arrematante, mas sendo satisfeitos com o produto da alienação judicial.
- 3.3. DÉBITO FIDUCIÁRIO:** Não há.
- 3.4. ÔNUS/GRAVAMES:** Não constam gravames vigentes na matrícula do imóvel, conforme certidão atualizada em 06/04/2026, objeto da presente hasta pública.
- 3.5. AVALIAÇÃO:** R\$ 231.007,64 (duzentos e trinta e um mil e sete reais e sessenta e quatro centavos) em fevereiro de 2026. Atualizado pelo Índice da Tabela Prática do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, perfazendo o valor de **R\$ 233.344,83** (duzentos e trinta e três mil trezentos e quarenta e quatro reais e oitenta e três centavos) em abril de 2026.

#### **4. DO CADASTRO E HABILITAÇÃO:**

Os interessados em participar de leilões na plataforma [www.insigneleiloes.com.br](http://www.insigneleiloes.com.br) deverão realizar seu cadastro e pedido de habilitação específica no leilão desejado, com antecedência mínima de 24 (vinte e quatro) horas antes do encerramento da primeira e/ou segunda praças. Os habilitados na **primeira** praça, permanecerão, automaticamente, habilitados para a **segunda** praça. Para o cadastro e habilitação, deverá ser apresentado os seguintes documentos:

##### **4.1.1. Se pessoa física:**

- (a) RG e CPF ou CNH;
- (b) Comprovante de endereço atualizado (últimos 2 meses);

(c) Comprovante de estado civil atualizado – se solteiro, certidão de nascimento. Se casado ou divorciado, certidão de casamento – constando a averbação do divórcio.  
Se casado, será necessária a apresentação dos referidos documentos de seu cônjuge.

**4.1.2. Se pessoa jurídica:**

- (a) Contrato Social da empresa;
- (b) Última alteração do contrato social registrada perante a JUCESP;
- (c) Cartão CNPJ;
- (d) Comprovante de endereço da empresa (últimos 2 meses);
- (e) Procuração, se aplicável.
- (f) RG e CPF ou CNH do sócio e/ou representante legal/procurador;
- (g) Comprovante de endereço atualizado do sócio e/ou representante legal.

**5. DAS CONDIÇÕES DE PAGAMENTO:**

**Será considerado arrematante aquele que ofertar o maior lance e efetuar o pagamento à vista, prevalecendo esta forma de aquisição sobre a modalidade parcelada. Na segunda praça, serão aceitos lances iguais ou superiores a 60% do valor da avaliação (art. 891, parágrafo único, do CPC, e arts. 261 e 262 dos Provimentos nº 50/1989 e nº 30/2013 da Corregedoria Geral de Justiça/SP).**

**5.1.** O interessado em adquirir o bem penhorado de forma parcelada deverá observar o disposto no art. 895 do CPC, apresentando: (a) **até o início do primeiro leilão**, proposta em valor não inferior ao da avaliação; (b) **até o início do segundo leilão**, proposta em valor não inferior a 60% da avaliação (ou 80%, caso se trate de imóvel pertencente a incapaz). **Havendo dúvidas quanto ao procedimento, o interessado deverá contatar imediatamente a equipe do Leiloeiro, não podendo alegar, futuramente, desconhecimento.**

**5.2.** Havendo mais de uma proposta de pagamento parcelado em condições distintas, será considerada vencedora a mais vantajosa, assim compreendida como a de maior valor ou, subsidiariamente, aquela que preveja menor número de parcelas, em razão da mais célere satisfação do crédito. Em caso de igualdade de condições, prevalecerá a proposta apresentada em primeiro lugar (art. 891, parágrafo único, e art. 895, §§ 1º a 8º, do CPC).

**5.3.** O interessado em apresentar proposta parcelada deverá preencher o **Modelo de Proposta de Aquisição Parcelada**, a ser solicitado diretamente ao Leiloeiro. Ressalte-se que a apresentação da proposta não dispensa o arrematante de registrar o respectivo lance na plataforma oficial do leiloeiro ([www.insigneleiloes.com.br](http://www.insigneleiloes.com.br)).

**5.4.** Em caso de dúvida quanto à proposta mais vantajosa, a questão será dirimida pelo Juízo da causa.

**5.5.** Com a aceitação do lance, será emitida guia de depósito judicial identificado, por meio de guia do Banco do Brasil gerada no portal do Tribunal de Justiça de São Paulo (<https://portaldecustas.tjsp.jus.br/portaltjsp/login.jsp>), vinculada ao Juízo da causa. O pagamento deverá ser efetuado pelo arrematante em uma única vez, no prazo de até 24 (vinte e quatro) horas após ser declarado vencedor.

**5.6.** Em até 4 (quatro) horas após o encerramento do leilão, o arrematante receberá e-mail da equipe da Insigne Leilões com as instruções necessárias para a realização do depósito judicial.

**6. DOS LANCES:**

Sobrevindo lances nos três minutos antecedentes ao termo final da alienação judicial eletrônica, o horário de fechamento do pregão será prorrogado em três minutos para que todos os usuários interessados tenham oportunidade de ofertar novos lances (arts. 11, 12 e 14, Provimento CSM n. 1625/2009 c/c arts. 21 e 22, Resolução CNJ n. 236/2016).

#### **7. DA PRORROGAÇÃO:**

O leilão poderá ser prorrogado, independentemente de novo edital, se: (i) os lances ultrapassarem horário do expediente forense (art. 900, CPC); (ii) houver instabilidade técnicas que comprometam o encerramento do leilão no prazo e horário ora consignado no presente edital. Tal medida visa a garantia de igualdade de participação e condições aos interessados.

#### **8. DAS ATUALIZAÇÕES NO PORTAL ELETRÔNICO:**

Sem prejuízo das disposições constantes neste edital, informa-se que o portal eletrônico do Leiloeiro Oficial constitui meio complementar de publicidade e divulgação do ato expropriatório, nos termos dos princípios da publicidade, transparência e efetividade da execução. Assim, eventuais informações adicionais, esclarecimentos, documentos, imagens, plantas, certidões, comunicados ou atualizações supervenientes que venham a ser disponibilizados no portal eletrônico do Leiloeiro Oficial após a publicação deste edital passarão a integrar o conjunto informacional do leilão, devendo ser considerados pelos interessados para todos os fins. Tal medida visa ampliar a publicidade e a transparência do certame, permitindo a divulgação de informações relevantes que, por sua natureza dinâmica ou superveniente, não constaram originalmente do edital homologado, sem que isso implique modificação das condições essenciais do leilão fixadas judicialmente. Dessa forma, compete aos interessados acompanhar periodicamente o portal eletrônico do leiloeiro, a fim de tomar conhecimento de eventuais atualizações ou comunicações relacionadas ao leilão.

#### **9. DA VISITAÇÃO:**

É de responsabilidade dos interessados examinar previamente o bem leiloado. Quando autorizadas, as visitas deverão ser agendadas previamente, através do e-mail [contato@insigneleiloes.com.br](mailto:contato@insigneleiloes.com.br). Para possibilitar a ilustração do bem, o **Leiloeiro fica autorizado a efetuar fotos do bem e a visitá-lo**, acompanhada ou não de interessados na arrematação (art. 7º, § único, Provimento CSM nº 1625/2009). Caso o executado seja o depositário fiel dos bens, fica vedado ensejar embaraços nas visitas pelo Leiloeiro, que poderá, inclusive, utilizar de força policial em caso de resistência, a fim de cumprir todos os atos necessários do certame (art. 77, IV, CPC).

#### **10. DO DIREITO DE PREFERÊNCIA NA AQUISIÇÃO:**

Havendo mais de um pretendente e em igualdade de oferta, o executado ou respectivo cônjuge, companheiro, dependentes, descendente ou ascendente e/ou coproprietários, terão preferência na aquisição dos bens, observando o disposto nos artigos 892, § 2º e 843, § 1º CPC.

#### **11. DA ARREMATAÇÃO PELA PARTE EXEQUENTE:**

Se o exequente vier a arrematar o bem constricto, não estará obrigado a exibir o preço; porém, se o valor do bem exceder o seu crédito, deverá depositar a diferença correspondente em até 3 (três) dias corridos, sob pena de ser tornada sem efeito a arrematação. Nessa hipótese, o bem será levado a nova alienação judicial às custas do exequente (CPC, art. 892, §1º).

#### **12. DA QUOTA-PARTE:**

Tratando-se de penhora de bem indivisível, o equivalente à quota-parte do coproprietário ou do cônjuge alheio à execução recairá sobre o produto da alienação do bem (art. 843, CPC).

### **13. DO LEILOEIRO E SUA COMISSÃO:**

O leilão será conduzido pelo Leiloeiro Público Oficial CESAR AUGUSTO DE SOUZA SANTOS, matriculado na Junta Comercial do Estado de São Paulo sob o nº 1.458, com escritório profissional na Avenida Itália, nº 928, salas 608/609, Jardim das Nações, Taubaté/SP, por meio da plataforma eletrônica [www.insigneleiloes.com.br](http://www.insigneleiloes.com.br), devidamente homologada pelo E. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, onde serão realizadas a venda e a arrematação em leilão público. Todas as regras e condições aplicáveis encontram-se disponíveis no referido portal (arts. 12 e 13 da Resolução nº 236/2016 do CNJ).

**O arrematante deverá pagar, a título de comissão do leiloeiro, o valor correspondente a 5% (cinco por cento) sobre o preço de arrematação do bem, ainda que venha a ocorrer posterior desistência da arrematação.**

Na hipótese de cancelamento do leilão após a publicação do presente edital, seja por remissão, acordo, pagamento da dívida ou qualquer outro fato, a comissão do leiloeiro será devida pela parte devedora ou por aquele que houver dado causa ao cancelamento, nos termos do art. 7º da Resolução nº 236 do CNJ e do art. 24, parágrafo único, do Decreto nº 21.981/32.

**O pagamento da comissão deverá ser realizado mediante PIX, TED ou depósito em dinheiro, no prazo de até 01 (um) dia útil contado do encerramento do leilão, em conta bancária de titularidade do Leiloeiro Oficial Cesar Augusto de Souza Santos, a ser oportunamente informada ao arrematante ou àquele que tiver dado causa ao cancelamento do leilão.** Trata-se de valor líquido e certo, passível de imediata execução, nos termos do art. 884, parágrafo único, do CPC, do art. 7º, §§ 3º a 7º, da Resolução nº 236 do CNJ e do art. 24, parágrafo único, do Decreto nº 21.981/32.

### **14. DA FRAUDE EM LEILÃO:**

Em hipótese alguma será permitida a desistência da arrematação. No caso de não pagamento do valor do bem arrematado, e da comissão devida ao leiloeiro no prazo estipulado, pode configurar fraude em leilão (art. 358 do Código Penal). Neste caso, o participante poderá responder civil e criminalmente, ficando ainda obrigado a pagar a comissão de 5% (cinco por cento) do lance ofertado em favor do leiloeiro oficial, a título de multa. Fica nesta hipótese autorizada ao leiloeiro a receber e aprovar os lances imediatamente anteriores, desde que obedecidos os limites e regras estabelecidas no presente edital.

### **15. DAS OBRIGAÇÕES DO ARREMATANTE:**

**15.1.** O arrematante declara estar ciente e de pleno acordo de que o bem é vendido no estado de conservação em que se encontra, sem garantia, sendo exclusiva sua responsabilidade verificar previamente as condições do item antes de realizar lances ou propostas neste leilão (art. 18 da Resolução nº 236/2016 do CNJ);

**15.2.** O arrematante assume total responsabilidade pelo pagamento de todos os encargos necessários à transferência de titularidade e propriedade do bem arrematado, incluindo, mas não se limitando a: taxas, certidões, impostos — inclusive o ITBI —, registros, emolumentos cartorários e quaisquer outras despesas correlatas (art. 29 da Resolução nº 236/2016 do CNJ);

**15.3.** Cabe também ao arrematante providenciar a transferência de titularidade perante todos os órgãos competentes, responsabilizando-se integralmente por quaisquer obrigações relativas ao bem a partir da data da arrematação, mesmo que ainda constem em nome do Comitente ou de proprietários anteriores;

**15.4.** O arrematante deverá fornecer corretamente seus dados de contato no momento do cadastro e manter-se acessível durante e após o leilão. Eventuais prejuízos decorrentes da ausência de resposta imediata o Leiloeiro não serão, em hipótese alguma, de responsabilidade desta.

**16. DA SUB-ROGAÇÃO DOS DÉBITOS:**

Eventuais débitos que recaiam sobre o(s) bem(ns), correrão por conta do arrematante, ressalvados aqueles de natureza *propter rem*, que se sub-rogam sobre o respectivo preço, nos termos do §1º, do art. 908 do Código de Processo Civil e art. 130, § único, do Código Tributário Nacional, observada a ordem de preferência. O Arrematante não será responsável pelos débitos de condomínio, haja vista sua natureza *propter rem*, os quais ficam sub-rogados no preço da aquisição.

**17. DAS PENHORAS, INDISPONIBILIDADES E DEMAIS GRAVAMES**

Nos termos da legislação processual vigente, a alienação judicial constitui forma originária de aquisição da propriedade, razão pela qual o bem será transferido ao arrematante livre de ônus anteriores, sub-rogando-se eventuais gravames, penhoras, arrestos, indisponibilidades ou constrições judiciais no preço obtido com a arrematação, conforme dispõe o art. 908 do Código de Processo Civil.

Assim, a eventual existência de múltiplas penhoras, indisponibilidades ou restrições provenientes de outros juízos ou autoridades administrativas não impede a realização do leilão nem o registro da arrematação, prevalecendo a alienação judicial, nos termos da legislação processual e dos atos normativos do Conselho Nacional de Justiça que disciplinam a matéria.

Após a concretização da arrematação, caberá ao magistrado competente pelos atos expropriatórios, sendo o caso e conforme o livre convencimento do Juízo, determinar, quando necessário, a baixa ou o cancelamento das constrições incidentes sobre a matrícula do bem, observando-se, assim, o disposto no Provimento nº 188/2024 do CNJ, em seu art. 320-G.

**18. DA FORMALIZAÇÃO DA ARREMATAÇÃO:**

A formalização da alienação ocorrerá mediante termo lavrado nos autos, subscrito pelo juiz, pelo exequente, pelo adquirente e, se presente, pelo executado. Na mesma oportunidade, será expedida a carta de alienação e o mandado de imissão na posse, quando se tratar de bem imóvel, ou a ordem de entrega ao adquirente, no caso de bem móvel (art. 880, CPC). Tais documentos somente serão emitidos após a efetivação do depósito ou da prestação das garantias pelo arrematante, bem como do pagamento da comissão do leiloeiro e das demais despesas processuais relacionadas à execução (art. 901, § 1º, CPC).

**19. DA IMISSÃO NA POSSE OU ENTREGA DO BEM:**

A imissão na posse e a desocupação do imóvel, ou a entrega do bem, no caso de bens móveis, serão realizadas no próprio processo em que se promove a hasta pública. Para tanto, o Juiz delegará ao Oficial de Justiça a incumbência de cumprir mandado judicial, acompanhado do arrematante, promovendo a desocupação ou a entrega do bem arrematado. Dessa forma, garante-se a efetiva posse e a transferência do bem, assegurando ao adquirente os direitos inerentes à propriedade, nos termos do art. 1.228 do Código Civil.

**20. DA INTIMAÇÃO:**

Ficam, desde já e através do presente edital, intimados os Executados, coproprietários, o titular de usufruto, uso, habitação, enfiteuse, direito de superfície, concessão de uso especial para fins de moradia ou concessão de direito real de uso, o proprietário do terreno submetido ao regime de direito de superfície, enfiteuse, concessão de uso especial para fins de moradia ou concessão de direito real de uso, o credor pignoratício, hipotecário, anticrético, fiduciário ou com penhora anteriormente averbada, o promitente comprador, o promitente vendedor, a União, o Estado e o Município, no caso de alienação de bem tombado. Se o executado for revel e não tiver advogado constituído, não constando dos autos seu endereço atual ou, ainda, não sendo ele encontrado no endereço constante do processo, a intimação considerar-se-á feita por meio do próprio edital de leilão (art. 889, CPC). Antes da arrematação e da adjudicação do bem, o executado pode, a todo tempo, remir a execução, pagando ou consignando a importância atualizada da dívida, acrescida de juros, custas, honorários advocatícios e comissão do leiloeiro (art. 826, CPC).

**21. DAS DISPOSIÇÕES GERAIS:**

É dispensado o Leiloeiro a leitura do presente edital quando da realização do leilão, haja vista a presunção do conhecimento de todos os interessados. Fica o Leiloeiro isenta de quaisquer responsabilidades atreladas ao imóvel, inclusive vícios/defeitos ocultos ou não, indenizações, consertos, compensações financeiras etc., considerando a inexistência de relação de consumo, sendo apenas mandatária, na qualidade de Auxiliar da Justiça (art. 663, CC).

**22. DO CONTATO DIRETO COM O LEILOEIRO:**

Em caso de dúvidas acerca do presente edital e/ou do referido leilão, o interessado deverá contatar o Leiloeiro e sua equipe por meio do telefone **(12) 99724-8524** ou pelos e-mails [contato@insigneleiloes.com.br](mailto:contato@insigneleiloes.com.br) e [cesar@insigneleiloes.com.br](mailto:cesar@insigneleiloes.com.br).

**23. DA PUBLICAÇÃO DO EDITAL:**

O presente edital será publicado e afixado nos termos da legislação vigente, no site de publicação e consulta de editais PUBLICJUD ([www.publicjud.com.br](http://www.publicjud.com.br)) e no sítio eletrônico do Leiloeiro ([www.insigneleiloes.com.br](http://www.insigneleiloes.com.br)). Caso o executado seja revel e não possua advogado constituído, deverá ser intimado por meio eletrônico ou por carta encaminhada ao endereço de citação ou ao último endereço cadastrado nos autos. Não constando dos autos seu endereço atual ou, ainda, não sendo ele localizado no endereço constante do processo, a intimação considerar-se-á realizada por meio do próprio edital de leilão, nos termos da decisão proferida nos autos da execução (art. 887 do CPC).

Santos, 08 de abril de 2026.

Eu, \_\_\_\_\_, escrevente, digitei.

Eu, \_\_\_\_\_, Escrivão(ã) – Diretor(a), subscrevi.

**DRA. SHEYLA ROMANO DOS SANTOS MOURA**  
**JUÍZA DE DIREITO**